부동산 경매



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[부동산 경매]

부동산 경매는 토지·주택·상가건물·임야·농지·공장 등 토지 및 그 정착물을 대상으로 하며, 채권자가 채권을 회수하기 위해 법원을 통해 실시하는 법원경매가 대표적입니다.
법원의 부동산 경매절차는 일반적으로 채권자의 경매 신청→법원의 경매개시결정과 매각의 준비 및 매각기일 등 공고→입찰자의 정보수집 및 입찰참여→법원의 최고가매수인의 선정 및 매수신청보증금의 반환→법원의 매각허가 결정→매수인의 매각대금 지급 및 권리취득→채권자에 대한 배당 순으로 진행됩니다.

부동산 경매 1
1. 부동산 경매의 이해 4
1.1. 부동산 경매의 개념 4
1.1.1. 경매의 의의 및 유형 4
1.1.2. 부동산 경매의 대상 5
1.1.3. 부동산 경매의 절차 7
2. 입찰의 준비 12
2.1. 입찰 전 준비사항 및 말소 · 인수되는 권리의 확인 12
2.1.1. 입찰 전 준비사항 12
2.1.2. 매수로 인해 말소 · 인수되는 권리의 확인 13
2.2. 입찰참여 물건 결정 24
2.2.1. 경매 정보의 수집 및 관심 물건의 선정 24
2.2.2. 부동산등기기록 · 건축물대장 등의 확인 및 현장조사 27
2.2.3. 관심 물건의 종류에 따른 권리분석 32
2.2.4. 입찰참여 물건 및 입찰 가격의 결정 35
3. 입찰의 참여 37
3.1. 입찰참여 자격 및 입찰 방법 37
3.1.1. 입찰참여 자격 37
3.1.2. 입찰 방법 38
3.2. 입찰참여 절차 39
3.2.1. 기일입찰의 절차 39
3.2.2. 기간입찰의 절차 46
4. 경매 물건의 매수 54
4.1. 매수 절차 54
4.1.1. 매수신고인의 경매 물건 보호 조치 54
4.1.2. 법원의 매각허가여부 결정 54
4.1.3. 매각허가결정에 대한 즉시항고 여부의 확인 56
4.1.4. 매수인의 매각대금 지급 57
5. 부동산의 취득 60
5.1. 매수인의 부동산 취득 60
5.1.1. 소유권 취득 및 세금 납부 60
5.1.2. 소유권 방어를 위한 조치 64

1. 부동산 경매의 이해

1.1. 부동산 경매의 개념

1.1.1. 경매의 의의 및 유형

경매의 의의

"경매"란

▪ "경매"란 물건을 팔고자 하는 사람(매도인)이 물건을 사고자 하는 다수의 사람(매수희망인)에게 매수의 청약을 실시해서 그 중 가장 높은 가격으로 청약을 한 사람에게 물건을 매도하는 형태의 거래를 말합니다.

▪ 경매는 위와 같이 매도인이 물건을 매매할 목적으로 직접 실시하기도 하지만, 채권자가 채무자에게 지급받지 못한 자신의 채권을 회수할 목적으로 실시하기도 합니다. 채무자가 채무(빚)를 갚을 수 없는 경우에 채권자가 이를 원인으로 법원에 경매를 신청하면 법원이 입찰을 통해 채무자의 물건을 매각한 후 그 매각대금으로 채권자의 채권을 충당하는 법원경매가 그 대표적인 예입니다.

경매의 유형

부동산 경매와 동산 경매

▪ 경매의 대상, 즉 경매의 목적물이 무엇인지에 따라 경매는 부동산 경매와 동산 경매로 나눌 수 있습니다.

▪ 부동산 경매는 토지·주택·상가건물·임야·농지·공장 등 토지 및 그 정착물을 대상으로 하는 반면, 동산 경매는 가구·가전·콘도 회원권 등 유체동산, 채권 및 그 밖의 재산권을 대상으로 실시합니다.

사경매(私競賣)와 공경매(公競賣)

▪ 경매는 경매를 집행하는 주체가 누구인지에 따라 사경매와 공경매로 나눌 수 있습니다.

▪ 사경매는 개인이 주체가 되어 경매를 실시하는 반면, 공경매는 국가기관이 주체가 되어 경매를 실시합니다. 공경매에는 법원이 집행주체가 되는 법원경매와 한국자산관리공사 등의 공기관이 집행주체가 되는 공매가 있습니다.

임의경매와 강제경매

▪ 경매를 실시하는 데 집행권원이 필요한지에 따라 경매는 임의경매와 강제경매로 나눌 수 있습니다.

▪ 임의경매는 채권자가 채무자에게 담보로 제공받은 부동산에 설정한 저당권·근저당권·유치권·질권·전세권·담보가등기 등의 담보권을 실행하는 경매이므로 집행권원이 필요 없는 반면, 강제경매는 실행할 담보가 없는 경우로서 법원의 집행권원을 부여받아야만 경매를 실시할 수 있습니다.

※ "집행권원"이란?

"집행권원(‘채무명의’ 또는 ‘집행명의’라고도 함)"이란 국가의 강제력에 의해 실현될 이행청구권의 존재와 범위를 표시하고 그에 대해 강제집행을 실시할 수 있는 권리를 인정한 공정증서를 말합니다. 집행권원에는 집행력 있는 판결, 지급명령정본, 화해조서정본 등이 있습니다(「민사집행법」 제24조 및 「민사집행법」 제56조).

▪ 임의경매에서는 경매절차가 완료되어 매수인이 소유권을 취득했더라도 경매개시결정 전부터 저당권 등의 담보권이 부존재하거나 무효였다면 매수인의 소유권 취득이 무효가 되지만, 강제경매에서는 집행권원에 표시된 권리가 처음부터 부존재하거나 무효였더라도 매수인의 소유권 취득은 유효합니다.

이 사이트 <부동산 경매>에서 주로 다루는 경매 유형

이 사이트 <부동산 경매>에서 주로 다루는 경매 유형

- 이 사이트 『부동산 경매』는 현재 주로 이용되고 있는 경매 유형인 법원경매를 중심으로 부동산 경매의 입찰 절차와 낙찰 후 절차를 알아보도록 하겠습니다.
- 법원경매는 국가기관이 주체가 되는 공경매로서 임의경매와 강제경매를 모두 포함합니다.

1.1.2. 부동산 경매의 대상

부동산

"부동산"이란

- "부동산"이란 토지와 그 정착물을 의미하며(「민법」 제99조제1항), 특히 토지는 정당한 이익이 있는 범위 내에서 그 지상과 지하까지도 포함합니다(「민법」 제212조).

토지

- 대지, 농지, 산지 등의 토지는 부동산 경매의 대상이 될 수 있습니다.

토지의 정착물

- 건물
  - 도랑이나 돌담 등의 건축물은 토지의 본질적인 구성부분이 되는 정착물로서 토지와 분리해서 경매될 수 없습니다. 그러나 주택, 상가건물 등의 건물은 토지와 별개의 독립된 부동산으로 취급되므로(「부동산등기법」 제14조제1항) 부동산 경매의 대상이 될 수 있습니다.
    ※ 건물이 독립된 부동산의 요건을 갖추기 위해서는 최소한의 기둥, 지붕, 그리고 주벽이 있어야 합니다(대법원 2003. 5. 30. 선고 2002다21592 판결, 대법원 2001. 1. 16. 선고 2000다51872 판결).
  - 건축 중인 건물로서 사회통념상 아직 건물이라고 할 수 없는 단계의 건물은 유체동산으로 보기 때문에 부동산 경매가 아닌 동산 경매의 절차를 따라야 합니다(「민사집행법」 제189조제2항제1호). 그러나 건축이 어느 정도 완성되었거나, 이미 완성되었음에도 불구하고 준공검사를 받지 않아 보존등기를 경료하지 못한 건물은 부동산 경매의 대상이 될 수 있습니다(대법원 1994. 4. 12. 자 93마1933 결정).
  - 한편, 건물이 증축(增築)된 경우에 그 증축 부분은 부동산 경매의 대상이 될 수도, 되지 않을 수도 있습니다. 증축 부분을 독립된 부동산으로 보는 경우에는 경매될 수 있지만, 기존 건물에 부합된 것으로 보는 경우에는 증축 부분만 독립적으로 경매될 수 없습니다. 증축 부분이 독립된 부동산인지 부합물인지는 ① 증축 부분이 기존 건물에 부착된 물리적 구조, ② 그 용도와 기능 면에서 기존 건물과 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 있는지의 여부, ③ 증축해서 이를 소유하는 사람의 의사 등을 종합해서 판단해야 합니다(대법원 1996. 6. 14. 선고 94다53006 판결).
- 수목(樹木)
  - 토지 위에 자라고 있는 수목이 미등기된 경우에는 그 수목을 토지의 일부로 보기 때문에 토지와 분리해서 경매될 수 없습니다(대법원 1998. 10. 28. 자 98마1817 결정).
  - 그러나 소유권보존등기를 한 수목, 즉 입목은 부동산으로 보기 때문에 토지와 분리해서 경매될 수 있습니다(「입목에 관한 법률」 제2조제1항제1호 및 제3조제1항). 또한, 명인방법을 갖춘 수목 역시 독립된 부동산으로 보기 때문에 토지와 분리해서 경매될 수 있습니다(대법원 1998. 10. 28. 자 98마1817 결정).

※ "명인방법(明認方法)"이란?

· 명인방법은 수목의 집단 또는 미분리 과실의 소유권이 누구에게 속하는지를 제3자가 알 수 있도록 하는 공시방법으로, 경계를 구분하고 소유자의 이름이 적힌 팻말을 설치하는 등의 방법이 사용됩니다.

다른 사람과 부동산을 공유하고 있는 경우

공유 부동산

▪ 다른 사람과 부동산을 공유하고 있는 경우에 그 공유지분은 독립해서 부동산 경매의 대상이 될 수 있습니다(「민사집행법」 제139조).

▪ 그러나 아파트 등 집합건물의 대지사용권은 전유부분과 분리해서 처분할 수 없으므로, 특약이 없는 한 그 대지사용권에 관한 공유지분만 경매될 수 없습니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항 및 제2항).

※ "대지사용권"과 "전유부분"이란?

· **"대지사용권(垈地使用權)"**이란 건물의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위해 건물의 대지에 대해 가지는 권리로 소유권·전세권·임차권 등이 있으며, **"전유부분(專有部分)"**이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말합니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호 및 제6호).

부동산 경매절차에 준하는 경우

선박, 자동차, 건설기계 및 항공기

▪ 등기할 수 있는 선박, 자동차·건설기계·소형선박(「자동차 등 특정동산 저당법」 제3조제2호에 따른 소형선박을 말함) 및 항공기(「자동차 등 특정동산 저당법」 제3조제4호에 따른 항공기 및 경량항공기를 말함)는 부동산이 아닌 동산에 해당하지만, 등기 또는 등록이라는 특수성 때문에 부동산 경매에 관한 규정이 준용됩니다(「민사집행법」 제172조 및 제187조).

공장재단(工場財團) 및 광업재단(鑛業財團)

▪ 공장재단과 광업재단은 1개의 부동산으로 보아 부동산 경매에 관한 규정이 적용됩니다(「공장 및 광업재단 저당법」 제12조 및 제54조).

▪ "공장재단"이란 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로 구성되는 일단의 기업재산으로서 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말하며, 다음에서 열거하는 것의 전부 또는 일부로 구성될 수 있습니다(「공장 및 광업재단 저당법」 제2조제2호 및 제13조제1항).

1. 공장에 속하는 토지, 건물, 그 밖의 공작물
2. 기계, 기구, 전봇대, 전선, 배관, 레일, 그 밖의 부속물
3. 항공기, 선박, 자동차 등 등기나 등록이 가능한 동산
4. 지상권 및 전세권
5. 임대인이 동의한 경우에는 물건의 임차권
6. 지식재산권

▪ "광업재단"이란 광업권과 광업권에 기해서 광물을 채굴·취득하기 위한 각종 설비 및 이에 부속하는 사업의 설비로 구성되는 일단의 기업재산으로서 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말하며, 다음에서 열거하는 것으로서 그 광업에 관해 동일한 광업권자에게 속하는 것의 전부 또는 일부로 구성될 수 있습니다(「공장 및 광업재단 저당법」 제2조제3호 및 제53조).

1. 토지, 건물, 그 밖의 공작물
2. 기계, 기구, 그 밖의 부속물
3. 항공기, 선박, 자동차 등 등기 또는 등록이 가능한 동산
4. 지상권이나 그 밖의 토지사용권
5. 임대인이 동의한 경우에는 물건의 임차권
6. 지식재산권

각종 권리

▪ 광업권(「광업법」 제10조제1항), 조광권(「광업법」 제47조제1항), 어업권(「수산업법」 제16조제2항), 유료도로관리권(「유료도로법」 제11조) 및 댐사용권(「댐건설·관리 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제29조) 등은 법률에 따라 부동산 경매에 관한 규정이 적용됩니다.

1.1.3. 부동산 경매의 절차

채권자의 경매 신청

관할 법원

▪ 부동산 경매는 해당 부동산이 있는 곳의 지방법원에 신청하면 됩니다(「민사집행법」 제79조제1항 및 제268조).

※ 관할 법원은 [대법원 홈페이지(https://www.scourt.go.kr)-대국민서비스-정보-전국 법원·등기소정보]에서 확인할 수 있습니다.

부동산 경매의 신청서류

> ※ 신청 서류는 강제경매를 기준으로 작성하였습니다. 그 밖의 신청서류 및 작성요령에 관한 자세한 내용은 <대한민국 법원 법원경매정보(www.courtauction.go.kr)-경매지식-경매절차-부동산 경매-01 |경매신청 및 경매개시결정>에서 자세히 알아보실 수 있습니다.

▪ 강제경매를 신청하려면 관할 법원에 다음의 서류를 제출해야 합니다(출처: 대한민국 법원 법원경매정보-경매지식-경매절차-부동산 경매).

1. 부동산 강제경매 신청서
2. 집행권원의 집행력 있는 정본
3. 강제집행 개시의 요건이 구비되었음을 증명하는 서류

(1) 집행권원의 송달증명(다만, 이행권고결정정본이나 지급명령정본상에 송달일자가 부기되어있는 경우에는 제출생략가능)

(2) 조건성취를 채권자가 증명하여야 하는 경우의 조건성취집행문(조건이 채권자의 담보제공인 경우 제외)과 승계집행문 및 각 경우의 증명서(승계사실이 법원에 명백한 경우 제외)의 송달증명서

(3) 담보제공의 공정증서 및 그 등본의 송달증명서

(4) 반대의무의 이행 또는 이행제공을 증명하는 서면, 집행불능증명서 등

4. 부동산등기사항 전부증명서나 이를 대신할 수 있는 서류

5. 부동산목록 10통

6. 수입인지 5,000원(수 개의 집행권원 또는 담보권에 기하여 신청하는 경우에는 집행권원 또는 담보권수 1개당 5,000원 인지를 붙임)

7. 대법원 수입증지 부동산 1개당 3,000원 첨부(단독주택은 토지와 건물을 각각 하나의 부동산으로 보며, 아파트, 연립, 다세대 주택은 토지와 건물을 하나의 부동산으로 봄)

8. 등록세(청구채권액의 2/1000)와 지방교육세(등록세의 20/100)를 납부한 영수필통지서 1통 및 영수필확인서 1통

9. 비용의 예납: 경매절차에 있어서 필요한 송달료, 감정료, 현황조사료, 신문공고료, 매각수수료 등의 비용을 미리 내야합니다.

법원의 경매개시결정 및 매각 준비

경매개시결정

▪ 법원은 경매신청서가 접수되면 그 신청서와 첨부서류를 검토해서 경매개시 여부를 결정하는데, 경매를 개시하는 결정을 하는 경우에는 등기관에게 경매개시결정의 등기를 촉탁합니다(「민사집행법」 제94조제1항).

▪ 특히, 강제경매인 경우에 법원은 경매절차를 개시하는 결정과 동시에 해당 부동산의 압류를 명해야 합니다(「민사집행법」 제83조제1항). 부동산이 압류되어도 채무자는 그 부동산에 대한 관리·이용을 계속 할 수 있지만, 다른 사람에게 양도하거나 처분할 수 없습니다(「민사집행법」 제83조제2항).

매각의 준비

▪ 경매개시결정을 하면 법원은 해당 부동산을 매각하기 위한 조치를 실시합니다.

▪ 우선, 법원은 부동산의 매각으로 금전채권의 만족을 얻게 될 채권자와 조세·각종 공과금을 징수하는 공공기관에게 정해진 기일까지 배당요구를 할 것을 공고해서 배당요구의 신청을 받습니다(「민사집행법」 제84조 및 제88조).

▪ 또한, 경매 부동산을 현금화하기 위해 집행관에게 부동산의 현상, 점유관계, 차임(借賃) 또는 보증금의 액수와 그 밖의 현황에 관해 조사하도록 명하고(「민사집행법」 제85조제1항 및 「민사집행규칙」 제46조), 감정인에게 부동산을 평가하게 한 후 그 평가액을 참작해서 최저매각가격을 정합니다(「민사집행법」 제97조제1항). 이 과정에서 작성된 매각물건명세서, 현황조사보고서 및 평가서는 그 사본을 매각기일 또는 입찰개시일 1주일 전까지 법원에 비치해서 누구나 볼 수 있도록 하고 있습니다(「민사집행법」 제105조제2항 및 「민사집행규칙」 제55조).

법원의 매각기일 공고

매각방법의 지정

▪ 법원은 해당 부동산을 기일입찰의 방법으로 매각할 것인지, 기간입찰의 방법으로 매각할 것인지를 정합니다(「민사집행법」 제103조제1항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제3조제1항).

※ 기일입찰과 기간입찰

· **"기일입찰"**이란 입찰자가 매각기일에 출석해서 입찰표를 집행관에게 제출하고 개찰을 하는 방식으로 진행되는 입찰절차를 말하며(「민사집행법」 제103조제2항·제3항 및 「민사집행규칙」 제62조제1항), **"기간입찰"**이란 입찰자가 정해진 입찰기간 내에 입찰표에 매수가격을 기재해서 집행관에게 직접 또는 등기우편으로 제출하고 매각기일에 개찰을 하는 방식으로 진행되는 입찰절차를 말합니다(「민사집행법」 제103조제2항·제3항 및 「민사집행규칙」 제69조).

매각기일 등의 지정·공고

▪ 법원은 다음의 사유가 없으면 직권으로 매각기일과 매각결정기일을 정해서 이해관계인에게 통지하고 법원게시판, 관보·공보 또는 신문이나 전자통신매체를 이용해서 공고합니다(「민사집행법」 제102조, 제104조 및 「민사집행규칙」 제11조제1항).

1. 최저매각가격으로 압류채권자의 채권에 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 변제하면 남을 것이 없겠다고 인정하는 경우
2. 압류채권자가 위 제1호의 통지를 받은 날부터 1주 이내에 위 제1호의 부담과 비용을 변제하고 남을 만한 가격을 정해서 그 가격에 맞는 매수신고가 없을 때에는 자기가 그 가격으로 매수하겠다고 신청하면서 충분한 보증을 제공하지 않은 경우

입찰자의 경매 정보 수집 및 입찰물건 결정

입찰자의 경매 정보 수집 및 입찰물건 결정

▪ 경매 부동산에 대한 정보는 법원게시판, 관보·공보 또는 신문이나 전자통신매체를 통해 수집할 수 있으며, 보다 상세한 사항은 법원에 비치된 매각물건명세서, 현황조사보고서 및 평가서 사본이나 인터넷 법원경매공고란(https://www.courtauction.go.kr)에서 확인할 수 있습니다(「민사집행법」 제105조제2항, 「민사집행규칙」 제55조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제7조).

▪ 경매에 참여하려는 사람은 이 경매 정보를 토대로 관심 물건을 선정한 뒤 그에 대한 권리분석과 현장조사를 실시해서 입찰에 참여할 물건을 최종적으로 결정할 수 있습니다.

입찰자의 입찰 참여

입찰 참여

▪ 법원에서 지정한 매각방식에 따라 입찰자는 기일입찰 또는 기간입찰에 참여하게 됩니다(「민사집행법」 제103조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제3조제1항).

※ 기일입찰 절차와 기간입찰 절차에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <입찰의 참여-입찰참여 절차>에서 확인할 수 있습니다.

입찰의 진행

▪ 기일입찰에 참여하려면 정해진 기일에 법원에 출석해서 입찰표를 작성하고, 매수신청의 보증금액(이하

'매수신청보증'이라 함)과 함께 집행관에게 제출하면 됩니다(「민사집행법」 제103조제3항, 「민사집행규칙」 제62조제1항 및 제64조).

▪ 기간입찰에 참여하려면 정해진 기간 동안 입찰표를 작성하고, 매수신청보증과 같은 봉투에 넣어 봉함한 뒤 봉투의 겉면에 매각기일을 적은 후 집행관에게 제출하거나 등기우편으로 부치면 됩니다(「민사집행법」 제103조제3항, 「민사집행규칙」 제69조 및 제70조).

입찰의 종결

▪ 입찰이 마감되면 집행관은 입찰한 사람(입찰을 한 사람이 아무도 참여하지 않는 경우에는 적당하다고 인정되는 사람)을 참여시킨 상태에서 입찰표를 개봉합니다(「민사집행규칙」 제65조제2항 및 제71조).

▪ 개찰 결과 최고가로 매수의 신고를 한 사람(최고가매수신고인)이 있으면 집행관은 그 최고가매수신고인의 성명과 그 가격을 부르고, 차순위매수신고를 최고(催告)한 뒤 적법한 차순위매수신고가 있으면 차순위매수신고인을 정해 그 성명과 가격을 부른 다음 매각기일을 종결한다고 고지합니다(「민사집행법」 제115조제1항).

▪ 최고가매수신고인과 차순위매수신고인이 결정되면 이들을 제외한 다른 입찰자는 매수의 책임을 벗게 되므로 즉시 매수신청보증을 돌려줄 것을 신청해 매수신청보증을 반환받을 수 있습니다(「민사집행법」 제115조제3항).

법원의 매각허가결정

법원의 매각허가결정

▪ 매각기일에 최고가매수신고인이 정해지면 법원은 매각결정기일을 열어 이해관계인의 의견을 듣고 법에서 정한 매각불허가 사유가 있는지를 조사해서 매각허가결정 또는 매각불허가결정을 합니다(「민사집행법」 제120조 및 제123조).

▪ 법원의 매각허가여부의 결정에 따라 손해를 보는 이해관계인은 그 결정에 대해 즉시항고할 수 있으며, 매각허가에 정당한 이유가 없거나 결정에 적은 것 외의 조건으로 허가해야 한다고 주장하는 매수인 또는 매각허가를 주장하는 매수신고인 역시 즉시항고할 수 있습니다(「민사집행법」 제129조).

매수인의 매각대금 지급 및 권리의 취득

매각대금의 지급

▪ 매각허가결정이 확정되면 매수인(낙찰자)은 법원이 정한 매각대금의 지급기한 내에 매각대금을 지급해야 합니다(「민사집행법」 제142조 및 「민사집행규칙」 제78조).

▪ 매수인이 이 기한 내에 매각대금을 지급하지 못하면 법원은 차순위매수신고인에 대한 매각허가결정을 하거나 재매각결정을 하는데, 이 결정이 이루어지면 매수인은 입찰참여 절차에서 제공한 매수신청보증을 반환받을 수 없습니다(「민사집행법」 제137조 및 제138조제1항·제4항).

▪ 그러나 재매각이 결정된 이후라 하더라도 매수인이 재매각기일의 3일 이전까지 ① 매각대금과 ② 그 지급기한이 지난 뒤부터 지급일까지의 대금에 대한 연 12%의 이자 및 ③ 절차비용을 지급하면 재매각 절차가 취소되고 매수인이 매각대금을 지급한 것으로 봅니다(「민사집행법」 제138조제3항 및 「민사집행규칙」 제75조).

권리의 취득

▪ 매수인은 매각대금을 모두 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득합니다(「민사집행법」 제135조). 매각의 목적이 소유권인 경우에는 매수인 앞으로 소유권이전등기가 이루어지는 한편, 매수인이 인수하지 않는 권리 및 경매개시결정등기를 말소하는 등기가 이루어집니다(「민사집행법」 제144조제1항).

▪ 매수인이 소유권을 취득했음에도 불구하고 채무자, 소유자 또는 부동산 점유자가 부동산을 인도하지 않으면 매수인은 법원에 부동산 인도명령을 신청할 수 있습니다. 부동산 인도명령의 신청은 매각대금을 낸 뒤 6개월 이내에만 할 수 있으며, 「주택임대차보호법」에 따른 대항력을 갖춘 경우 등 점유자가 매수인에게 대항할 수 있는 권원에 의해 점유하고 있는 것으로 인정되는 때에는 할 수 없습니다(「민사집행법」 제136조제1항).

채권자에 대한 배당 실시

배당절차

▪ 매수인이 매각대금을 지급하면 법원은 배당절차를 밟아야 합니다(「민사집행법」 제145조제1항).

▪ 즉, 배당기일을 정해서 이해관계인과 배당을 요구하는 채권자에게 이를 통지하고(「민사집행법」 제146조), 채권자와 채무자가 볼 수 있도록 매각대금, 채권자의 채권의 원금, 이자, 비용, 배당의 순위와 배당의 비율이 기재된 배당표 원안을 미리 작성해서 배당기일의 3일 전에 법원에 비치합니다(「민사집행법」 제149조제1항 및 제150조제1항).

▪ 배당기일에는 출석한 이해관계인과 배당을 요구한 채권자의 합의에 따라 배당표를 정정하고, 이들을 심문해서 배당표를 확정한 후 그 배당표에 따라 배당을 실시합니다(「민사집행법」 제149조제2항, 제150조제2항 및 제159조).

부동산 경매의 절차도

경매절차의 흐름



<출처: 대한민국 법원 법원경매정보-경매지식-경매절차-부동산경매>

2. 입찰의 준비

2.1. 입찰 전 준비사항 및 말소 · 인수되는 권리의 확인

2.1.1. 입찰 전 준비사항

입찰 참여위한 사전준비

경매 정보의 수집 및 관심 물건의 선정

▪ 입찰에 참여하기 위해서는 먼저 어떤 물건이 매각(경매)될 예정인지에 대해 알아봐야 하며, 매각 예정 물건에 대한 정보는 법원게시판, 관보·공보, 신문 또는 전자통신매체(https://www.courtauction.go.kr)를 통해 수집할 수 있습니다(「민사집행법」 제104조제1항 및 「민사집행규칙」 제11조제1항).

▪ 이 공고를 통해 얻을 수 있는 입찰 관련 정보는 다음과 같습니다(「민사집행법」 제106조, 제268조 및 「민사집행규칙」 제56조).

1. 부동산의 표시
2. 강제집행 또는 임의경매로 매각한다는 취지와 그 매각방법
3. 부동산의 점유자, 점유의 권원, 점유해서 사용할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금약정 및 그 액수
4. 매각기일의 일시·장소, 매각기일을 진행할 집행관의 성명 및 기간입찰의 방법으로 매각할 경우 입찰기간·장소
5. 최저매각가격
6. 매각결정기일의 일시·장소
7. 매각물건명세서·현황조사보고서 및 평가서 사본을 매각기일 전에 법원에 비치해서 누구든지 볼 수 있도록 제공한다는 취지
8. 등기부에 기입할 필요가 없는 부동산에 대한 권리를 가진 사람은 채권을 신고하여야 한다는 취지
9. 이해관계인은 매각기일에 출석할 수 있다는 취지
10. 일괄매각결정을 한 경우에는 그 취지
11. 매수신청인의 자격을 제한하는 경우에는 그 제한의 내용
12. 매수신청의 보증금액과 보증제공방법

※ "일괄매각결정"이란 법원이 여러 개의 부동산의 위치·형태·이용관계 등을 고려해서 이를 하나의 집단으로 묶어 매각하는 것이 알맞다고 인정하는 경우에 직권으로 또는 이해관계인의 신청에 따라 일괄매각하도록 결정하는 것을 말합니다(「민사집행법」 제98조제1항).

▪ 공고된 내용 외에 매각 예정 물건에 대한 보다 구체적인 정보는 법원에 비치된 매각물건명세서, 현황조사보고서 및 평가서 사본을 통해서 얻을 수 있습니다(「민사집행법」 제105조제2항 및 「민사집행규칙」 제55조).

▪ 입찰에 참여하려는 사람은 위의 정보를 바탕으로 해서 관심 있는 부동산(이하 “관심 물건”이라 함)을 몇 가지 선정할 수 있습니다.

관심 물건의 권리분석 및 현장조사

관심 물건의 권리분석 및 현장조사

▪ 관심 물건의 개략적인 선정이 끝나면 그 물건에 대한 권리분석과 현장조사를 통해 그 물건의 실제상황을 파악하고, 입찰 참여에 대한 가치를 평가하는 것이 좋습니다.

권리분석

▪ 관심 물건의 권리분석을 위해서는 부동산에 관한 공적 기록인 부동산등기기록, 토지대장, 임야대장, 건축물관리대장을 열람하거나 그 등·초본(부동산등기기록의 경우는 등기사항증명서)을 발급받아 다음의 사항을 확인합니다.

종류	확인할 수 있는 사항
부동산등기기록	• 각 토지나 각 건물대지의 지번 • 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권 등의 설정 여부 및 등기 순위 (「부동산등기법」 제3조, 제34조, 제40조 및 제48조)
토지대장, 임야대장	• 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유자 등 • 공유 여부·공유 지분 및 공유자에 관한 사항 • 대지권 등기여부·대지권 비율 및 소유자에 관한 사항 등 (「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제68조제1항)
건축물대장	• 건축물의 지번, 행정구역 • 건축물의 면적·구조·용도·층수, 가설건축물 여부 (「건축법」 제38조제3항, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조 및 별지 제1호서식 참고)

▪ 또한, 토지이용계획 확인서를 발급받아 해당 부동산의 지역·지구 등의 지정내용, 지역·지구등에서의 행위제한 내용 등을 파악합니다(「토지이용규제 기본법」 제10조).

현장조사

▪ 부동산등기기록, 각종 대장, 토지이용계획 확인서 등을 확인한 후에는 직접 현장에 가서 그 물건의 입지, 보존 상태, 점유 여부 등을 확인하고 자신의 입찰 목적에 부합하는지를 평가합니다.

입찰참여 물건의 결정

입찰참여 물건의 결정

▪ 선정한 관심 물건에 대한 대략적인 권리분석과 현장조사 등이 끝나면 최종적으로 입찰에 참여할 물건을 결정합니다.

2.1.2. 매수로 인해 말소 · 인수되는 권리의 확인

말소·인수되는 권리의 확인 필요성 및 확인 방법

권리확인의 필요성

▪ 경매 물건의 매수인으로 결정되어 매각대금을 모두 지급하면 소유권 등 매각의 목적인 권리를 취득하는 동시에 전세권·저당권 등 경매 물건에 설정되어 있던 권리 중 말소되지 않은 권리를 인수하게 됩니다(「민사집행법」 제135조 및 제144조제1항).

▪ 경매 물건에 설정된 권리를 인수하면 매수인의 부담이 늘어날 수 있으며, 해당 물건에 대한 소유권을 행사하는데 제약이

따를 수 있습니다. 예를 들어, 전세권이 인수된 경우에는 전세권자에게 변제해 줘야 할 비용부담이 추가되며, 지역권이 인수된 경우에는 해당 물건의 사용이 제한될 수 있습니다. 따라서 입찰에 참여하기 전에 해당 물건의 매수로 인해 인수하게 되는 권리가 있는지를 확인할 필요가 있습니다.

권리확인의 방법

▪ 말소되거나 인수되는 권리를 확인하기 위해서는 우선 부동산등기기록과 현장조사를 통해 어떤 권리들이 설정되어 있는지를 살펴봅니다. 매수인에게 인수되지 않고 말소되는 권리는 일반적으로 배당절차에 참가한 권리이므로 배당요구를 한 이해관계인이 어떤 권리를 원인으로 배당을 요구했는지 살펴보는 것도 한 방법입니다(「민사집행법」 제88조 및 제148조).

※ 경매 물건에 설정된 권리는 부동산등기기록을 통해 확인할 수 있으며, 유치권·분묘기지권 등 부동산등기기록에 드러나지 않는 사항은 현장조사를 통해 확인할 수 있습니다.

▪ 위와 같은 방법으로 알아낸 권리를 등기된 시간의 순서대로 배열한 후 말소의 기준이 되는 최선순위(最先順位) 권리를 찾습니다. 말소기준등기를 찾은 후에는 인수되는 권리가 있는지를 살펴봅니다.

※ 말소의 기준이 되는 최선순위 권리는 저당권, 근저당권, 압류, 가압류, 경매개시결정등기 중 가장 먼저 등기된 권리가 됩니다. 이 말소기준권리 보다 먼저 등기된 권리는 매수인에게 인수(선순위 권리)되며, 말소기준권리보다 후에 등기된 권리는 대부분 말소(후순위 권리)됩니다(「민사집행법」 제91조제3항, 제144조제1항제3호 및 「가등기담보 등에 관한 법률」 제15조).

말소·인수되는 권리의 확인

말소·인수되는 권리의 확인

▪ 매수로 인해 말소되거나 인수될 수 있는 권리에는 저당권, 압류, 가압류, 지상권, 지역권, 전세권, 등기된 임차권, 유치권 및 분묘기지권 등이 있습니다.

▪ 아래에서는 경매 물건에 권리가 설정되어 있는 경우 그 권리가 말소되는 권리인지 아니면 매수인에게 인수되는 권리인지를 알아보겠습니다.

(근)저당권

▪ 저당권은 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 않고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대해 다른 채권자보다 자기채권을 우선변제 받을 수 있는 권리를 말하며(「민법」 제356조), 근저당권은 계속적인 거래관계로부터 장래 발생할 다수의 불특정 채권을 담보하기 위해 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고 장래에 확정되는 채권을 그 범위 안에서 담보하는 권리를 말합니다(「민법」 제357조).

▪ 경매 물건에 설정된 (근)저당권은 말소기준권리로서 매수인의 매수로 인해 말소됩니다(「민사집행법」 제91조 제2항). 또한, (근)저당권이 등기된 이후에 설정된 지상권·지역권·전세권·등기된 임차권·압류·가압류·가등기담보 등은 말소기준권리 이후에 설정된 후순위 권리이므로 모두 소멸합니다(「민사집행법」 제91조제3항).

(예시)

등기순위	권 리	권리자	일 자	권리내용	권리의 말소·인수
1	저당권	갑	2006. 02. 23.	채권액 100,000,000	말소(최선순위)
2	임차권	을	2006. 04. 02.	보증금 100,000,000 (등기됨)	말소
3	근저당권	병	2007. 09. 15.	채권액 50,000,000	말소
4	전세권	정	2008. 09. 15.	보증금 150,000,000	말소
5	강제경매	정	2009. 01. 16.		

이 경우 갑의 저당권은 매수로 인해 말소되며, 임차권·근저당권·전세권은 말소기준권리인 저당권 이후에 설정된 권리이므로 모두 말소됩니다. 따라서 매수인에게는 인수되는 권리는 없습니다.

(가)압류

▪ 압류는 채권의 실행을 확보하기 위해 집행법원이 확정판결이나 그 밖의 집행권원에 근거해 채무자의 재산처분을 금지하는 것을 말하며(「민사집행법」 제24조, 제83조 및 제223조), 가압류는 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권에 관해 장래 그 집행을 보전하려는 목적으로 미리 채무자의 재산을 압류해서 채무자가 처분하지 못하도록 하는 것을 말합니다(「민사집행법」 제276조).

▪ 경매 물건에 설정된 (가)압류는 말소기준권리로서 매수인의 매수로 인해 말소됩니다(「민사집행법」 제91조제3항 및 제4항).

(예시)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의 말소·인수
1	저당권	갑	2007. 09. 15.	채권액 100,000,000	말소(최선순위)
2	가압류	을	2008. 09. 15.	채권액 200,000,000	말소
3	임의경매	병	2009. 01. 16.		
4	매수인	정	2009. 03. 25.		

이 경우 을의 가압류는 매수로 인해 말소됩니다. 따라서 매수인에게는 을의 가압류가 인수되지 않습니다.

지상권·지역권

▪ 지상권은 다른 사람의 토지에 건물, 그 밖의 공작물이나 수목을 소유하기 위해 그 토지를 사용할 수 있는 권리를 말하며(「민법」 제279조), 지역권은 통행·일조량 확보를 위한 건축금지 등 일정한 목적을 위해 다른 사람의 토지를 자기 토지의 편익에 이용할 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제291조).

▪ 경매 물건에 설정된 지상권과 지역권은 매수인의 매수로 인해 말소될 수도, 매수인에게 인수될 수도 있습니다. 말소기준권리인 저당권·(가)압류가 등기된 이후 설정된 지상권과 지역권은 소멸하는 반면, 이 등기보다 먼저 설정된 지상권과 지역권은 매수인에게 인수됩니다. 법정지상권의 경우에는 저당권 설정 당시의 토지·건물 관계와 건물의 존재 여부 등 성립요건에 따라 인정 여부가 달라질 수 있으므로, 입찰 전에 이를 확인할 필요가 있습니다(「민사집행법」 제91조제3항 및 제4항).

(예시)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의 말소·인수
1	지상권	갑	2006. 02. 23.	10년(지료 무료)	인수
2	저당권	을	2006. 04. 02.	채권액 100,000,000	말소(최선순위)
3	지역권	병	2007. 09. 15.	20년(지료 무료)	말소
4	가압류	정	2008. 09. 15.	채권액 150,000,000	말소
5	강제경매	을	2009. 01. 16.		

이 경우 을의 저당권은 매수로 인해 말소되고, 말소기준등기인 저당권 이후에 설정된 지역권·가압류는 모두 말소되지만, 말소기준등기보다 선순위인 지상권은 말소되지 않습니다. 따라서 매수인에게는 갑의 지상권이 인수됩니다.

전세권

▪ 전세권은 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유해서 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대해 후순위권리자 및 그 밖에 채권자보다 전세금을 우선변제 받을 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제303조).

▪ 경매 물건에 설정된 전세권은 매수인의 매수로 인해 말소될 수도 있고 매수인에게 인수될 수도 있습니다. 말소기준권리인 저당권·(가)압류가 등기된 이후 설정된 전세권은 소멸하는 반면, 이 등기보다 먼저 설정된 전세권은 매수인에게 인수됩니다. 다만, 전세권자가 배당요구를 하는 경우에는 그 권리가 말소되어 매수인에게 인수되지 않습니다(「민사집행법」 제91조제3항 및 제4항).

(예시)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의 말소·인수
1	전세권	갑	2006. 02. 23.	보증금 300,000,000 존속기간 2년	배당요구 있으면 말소 배당요구 없으면 인수
2	저당권	을	2006. 04. 02.	채권액 100,000,000	말소(최선순위)
3	지역권	병	2007. 09. 15.	20년(지료 무료)	말소
4	가압류	정	2008. 09. 15.	채권액 150,000,000	말소
5	강제경매	을	2009. 01. 16.		

이 경우 을의 저당권은 매수로 인해 말소되고, 말소기준등기인 저당권 이후에 설정된 지역권·가압류는 모두 말소되지만, 말소기준등기보다 선순위인 전세권은 말소되지 않습니다. 따라서 매수인에게는 갑의 전세권이 인수됩니다.
다만, 전세권자 갑이 배당요구를 하는 경우에는 전세권이 말소되므로 매수인에게 인수되는 권리는 없습니다.

등기된 임차권

▪ 임차권은 임차인이 임대차에 기해 차임을 지급하고 임차 목적물을 사용·수익할 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제618조).

▪ 경매 물건에 등기된 임차권은 매수인의 매수로 인해 말소될 수도, 매수인에게 인수될 수도 있습니다.
말소기준권리인 저당권·(가)압류가 설정된 이후 등기된 임차권은 소멸하는 반면, 이 보다 먼저 등기된 임차권은 매수인에게 인수됩니다(「민사집행법」 제91조제3항 및 제4항).

(예시)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의 말소·인수
1	임차권	갑	2006. 02. 23.	보증금 200,000,000 (등기됨)	인수
2	저당권	을	2006. 04. 02.	채권액 100,000,000	말소(최선순위)
3	지역권	병	2007. 09. 15.	20년(지료 무료)	말소
4	가압류	정	2008. 09. 15.	채권액 150,000,000	말소
5	임의경매	을	2009. 01. 16.		

이 경우 을의 저당권은 매수로 인해 말소되고, 말소기준등기인 저당권 이후에 설정된 지역권·가압류는 모두 말소되지만, 말소기준등기보다 선순위인 등기된 임차권은 말소되지 않습니다. 따라서 매수인에게는 갑의 임차권이 인수됩니다.

등기되지 않은 임차권

▪ 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차권은 등기되지 않았다 하더라도 제3자에게 효력을 미칩니다. 이 임차권은 매수인의 매수로 인해 말소될 수도, 매수인에게 인수될 수도 있습니다.

▪ 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차권은 그 임차인이 배당요구권을 행사해서 보증금을 전액 변제받으면 임차권이 소멸하는 반면, 이 외의 경우는 매수인에게 인수됩니다. 예를 들어, 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인이 배당요구를 하지 않거나, 배당요구를 했으나 그 배당금을 일부만 변제받은 경우에는 보증금이 전부 변제되지 않았으므로 그 임차권이 매수인에게 인수됩니다(「주택임대차보호법」 제3조의2제2항, 제3조의5, 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항 및 제8조).

▹ 다만, 「주택임대차보호법」 제3조에 정한 대항요건을 갖춘 임차인보다 선순위의 근저당권이 있는 경우에는 낙찰로 인해 선순위 근저당권이 소멸하면 그보다 후순위의 임차권도 대항력을 상실합니다(대법원 2003. 4. 25. 선고 2002다70075 판결).

▪ 한편, 우선변제권을 갖추지 못하고 대항력만 갖춘 임차권은 매수인에게 인수됩니다. 즉, 대항요건만 갖춘 경우에는 배당요구권을 행사하기 위한 요건인 우선변제권이 없으므로, 배당요구를 통해서 보증금을 변제받을 수 없습니다. 따라서 이 경우 보증금이 변제되지 않았으므로 그 임차권은 매수인에게 인수됩니다(「민사집행법」 제88조제1항, 「주택임대차보호법」 제3조의5, 「상가건물 임대차보호법」 제8조).

※ "대항력"이란?

▹ "대항력"이란 임차인이 제3자(여기서는 매수인)에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의

권원을 말합니다. 대항력은 별도로 등기하지 않더라도 주택의 인도(상가건물의 경우 건물의 인도)와 주민등록(상가건물의 경우 사업자등록)을 마치면 그 다음날부터 제3자에 대해 효력이 발생합니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항 및 「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항).

※ "우선변제권"이란?

"우선변제권"이란 임차한 주택 또는 상가건물이 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매에 붙여졌을 때 그 매매대금[경락(競落)대금]에서 다른 후순위권리자보다 우선해서 임차보증금을 변제받을 수 있는 권리를 말합니다. 우선변제권은 대항요건을 갖추고 확정일자를 받은 경우에 그 효력이 발생합니다(「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항).

(예시)

등기 순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의 말소·인수
1	임차권	갑	2007. 08. 20.	보증금 10,000,000 (등기되지 않음. 대항력과 우선변제권을 갖추었으나 배당신청을 하지 않음)	인수
2	가압류	을	2008. 01. 06.	채권액 10,000,000	말소(최선순위)
3	지역권	병	2008. 03. 17.	10년(지료 무료)	말소
4	임의경매	을	2009. 01. 06.		

이 경우 말소기준등기인 가압류 이후에 설정된 지역권은 말소되지만, 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차권은 그 임차인인 갑이 같이 배당신청을 하지 않았으므로 말소되지 않습니다. 따라서 매수인에게는 갑의 임차권이 인수됩니다.

가등기

▪ 가등기는 종국등기를 할 수 있을만한 실체법적 또는 절차법적 요건을 구비하지 못한 경우나 권리의 설정·이전·변경·소멸의 청구권을 보전하기 위해 하는 등기(담보가등기)와 그 청구권이 시한부·조건부이거나 장래에 있어서 확정할 것인 때에 그 본등기를 위해 미리 그 순위를 보존하게 되는 효력을 가지는 등기(순위보전을 위한 가등기)를 말합니다(「부동산등기법」 제88조 및 제91조).

▪ 경매 물건에 설정된 가등기담보는 매수인의 매수로 인해 말소됩니다(「가등기담보 등에 관한 법률」 제15조). 그러나 순위보전을 위한 가등기는 말소기준권리보다 먼저 설정된 경우에는 말소되지 않고 매수인에게 인수됩니다.

(예시)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의말소·인수
1	소유권	갑	2006. 02. 23.	소유권등기	-
2	가등기	을	2006. 04. 02.	부동산 매매예약을 원인으로 함	인수
3	저당권	병	2007. 09. 15.	채권액 15,000,000	말소(최선순위)
4	임의경매	병	2008. 09. 15.		
5	매수	정	2009. 01. 16.		
6	가등기에 기한 본등기	을	2009. 02. 24.	매매예약의 완료를 원인으로 함	

이 경우 병의 저당권은 매수로 인해 말소되며, 말소기준등기인 저당권 보다 먼저 설정된 가등기는 매수인에게 인수됩니다.
따라서 가등기권자 을이 매매예약을 원인으로 한 가등기(순위보전을 위한 가등기)에 기해 본등기를 경료하고 소유권을 취득했다면 매수인은 매각대금을 지급했다 하더라도 을에 대항할 수 없습니다. 이런 경우 매수인이 매각대금을 돌려받기 위해서는 배당받은 채권자 등을 상대로 부당이득반환청구를 해야 합니다(「민법」 제741조).

가처분

▪ 가처분은 다툼의 대상이 그 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란한 염려가 있는 경우에 그 다툼의 대상에 대해 현상변경을 하지 못하도록 하거나, 다툼이 있는 권리관계에 대해 임시의 지위를 정하는 것을 말합니다(「민사집행법」 제300조).

▪ 경매 물건에 설정된 가처분은 매수인의 매수로 인해 말소될 수도, 매수인에게 인수될 수도 있습니다. 말소기준권리보다 가처분이 먼저 설정된 경우에는 그 권리가 말소되지 않고 매수인에게 인수되는 반면, 말소기준권리 이후에 설정된 가처분은 소멸되어 매수인에게 인수되지 않습니다. 다만, 토지소유자가 그 지상건물의 소유자에 대해 한 가처분(즉, 토지소유자가 건물소유자를 상대로 건물철거 또는 토지인도를 구하는 본안소송을 위해 해당 건물에 대해 한 처분금지가처분)은 설정 시기에 관계없이 무조건 매수인에게 인수되므로 주의해야 합니다.

(예시 1)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의 말소·인수
1	가처분	갑	2006. 02. 23.	처분금지를 위한 가처분	인수
2	근저당권	을	2006. 04. 02.	채권액 50,000,000	말소(최선순위)
3	저당권	병	2007. 09. 15.	채권액 15,000,000	말소
4	임의경매	병	2008. 09. 15.		

이 경우 을의 근저당권은 매수로 인해 말소되며, 말소기준등기인 근저당권 보다 먼저 설정된 가처분은 매수인에게 인수됩니다.

(예시 2)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의말소·인수
1	가압류	갑	2006. 02. 23.	채권액 32,000,000	말소(최선순위)
2	근저당권	을	2006. 04. 02.	채권액 50,000,000	말소
3	전세권	병	2007. 09. 15.	보증금 100,000,000 존속기간 3년	말소
4	가처분	정	2007. 09. 15.	건물철거소송을 위한 처분금지가처분	인수
5	임의경매	을	2008. 09. 15.		
6	매수인	무	2009. 01. 10.		
7	본안소송 승소	정	2009. 03. 07.		

이 경우 갑의 가압류는 매수로 인해 말소되며, 말소기준등기인 가압류 이후에 설정된 가처분, 전세권은 모두 소멸됩니다. 그러나 정의 가처분은 건물철거소송이라는 본안소송을 위해서 건물에 관해 한 처분금지가처분이므로 소멸되지 않고 매수인에게 인수됩니다.

따라서 가처분권자 정이 본안소송인 건물철거소송에서 승소했다면 매수인은 매각대금을 지급했다 하더라도 정에게 대항할 수 없습니다. 이런 경우 매수인이 매각대금을 돌려받기 위해서는 배당받은 채권자

등을 상대로 부당이득반환청구를 해야 합니다(「민법」 제741조).

유치권

▪ 유치권은 다른 사람의 물건 또는 유가증권을 점유한 사람이 그 물건이나 유가증권에 관해 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에 그 변제를 받을 때까지 해당 물건 또는 유가증권을 점유할 권리를 말합니다(「민법」 제320조제1항).

▪ 경매 물건에 설정된 유치권은 등기 순위에 관계없이 매수인에게 인수됩니다(「민사집행법」 제91조제5항).

(예시)

등기순위	권리	권리자	일자	권리내용	권리의 말소·인수
1	전세권	갑	2006. 02. 23.	보증금 200,000,000 (배당요구)	말소(최선순위)
2	저당권	을	2006. 04. 02.	채권액 100,000,000	말소
	유치권	병	2007. 09. 15.	채권액 50,000,000	인수
3	가압류	정	2008. 09. 15.	채권액 150,000,000	말소
4	임의경매	을	2009. 01. 16.		

이 경우 을의 저당권은 매수로 인해 말소되고, 말소기준등기인 저당권 이후에 설정된 가압류는 말소되며, 선순위인 전세권은 전세권자 갑의 배당요구로 인해 말소됩니다. 그러나 유치권은 등기 순위에 관계없이 말소되지 않습니다. 따라서 매수인에게는 병의 유치권이 인수됩니다.

법정지상권 및 분묘기지권

▪ 법정지상권은 토지와 그 지상건물이 각각 다른 소유자에게 속한 경우에 건물소유자가 토지를 사용할 수 있는 권리를 말하며(「민법」 제305조제1항, 제366조, 「가등기담보 등에 관한 법률」 제10조 및 「입목에 관한 법률」 제6조제1항), 분묘기지권은 분묘를 수호하고 봉제사(奉祭祀)하는 목적을 달성하는 데 필요한 범위 내에서 다른 사람의 토지를 사용할 수 있는 권리를 말합니다(대법원 2001. 8. 21. 선고 2001다28367 판결).

▪ 경매 물건에 법정지상권 및 분묘기지권이 성립하는 경우에는 매수인이 이를 인수할 수 있으므로, 입찰 전 해당 권리의 성립 여부를 확인할 필요가 있습니다.

예고등기제도의 폐지
예고등기는 기존 등기의 원인 무효나 취소로 인한 등기의 말소 또는 회복의 소가 제기된 경우에 다른 사람이 그 소송사실을 알 수 있게 법원에 촉탁해서 이루어지는 등기를 말합니다. 그러나 입법취지와 달리 강제집행절차를 방해할 목적으로 남용되고 있다는 이유로, 예고등기제도는 「부동산등기법」(법률제10580호)이 개정됨에 따라 2011년10월13일부터 폐지되었습니다. 2011년10월13일 이전에 이미 이루어진 예고등기는 기존의 말소절차에 따라 말소되므로 유의하시기 바랍니다.

※ "말소기준권리"란 (근)저당권, (가)압류, 경매개시결정등기 중 가장 먼저 등기된 권리로 여러 가지 권리에 대한 말소·인수의 기준이 됩니다.

<말소·인수되는 권리의 정리>

말소되는 권리	인수되는 권리
• (근)저당권, (가)압류 • 말소기준권리보다 후에 설정된 지상권·지역권·배당요구를 하지 않은 전세권·등기된 임차권·가처분 • 배당요구를 한 전세권 • 담보가등기	• 유치권, 법정지상권, 분묘기지권 • 말소기준권리보다 먼저 설정된 지상권·지역권·배당요구를 하지 않은 전세권·등기된 임차권·순위보전을 위한 가등기·가처분 • 후순위 가처분 중 토지소유자가 지상 건물에 대한 철거를 위해 한 처분금지가처분

2.2. 입찰참여 물건 결정

2.2.1. 경매 정보의 수집 및 관심 물건의 선정

경매 대상에 대한 정보 수집

매각기일 공고 등의 확인

▪ 입찰에 참여하려면 먼저 어떤 부동산이 매각될 예정인지 파악해야 하는데, 매각 예정 물건에 대한 정보는 법원 게시판, 관보·공보 또는 신문이나 대법원 법원경매정보 홈페이지(https://www.courtauction.go.kr)를 통해 얻을 수 있습니다(「민사집행법」 제104조제1항 및 「민사집행규칙」 제11조제1항).

▪ 위 공고에서 확인할 수 있는 사항은 다음과 같습니다(「민사집행법」 제106조, 제268조 및 「민사집행규칙」 제56조).

1. 부동산의 표시
2. 강제집행 또는 임의경매로 매각한다는 취지와 그 매각방법
3. 부동산의 점유자, 점유의 권원, 점유해서 사용할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금약정 및 그 액수
4. 매각기일의 일시·장소, 매각기일을 진행할 집행관의 성명 및 기간입찰의 방법으로 매각할 경우에는 입찰기간·장소
5. 최저매각가격

6. 매각결정기일의 일시·장소

7. 매각물건명세서·현황조사보고서 및 평가서 사본을 매각기일 전에 법원에 비치해서 누구든지 볼 수 있도록 제공한다는 취지

8. 등기부에 기입할 필요가 없는 부동산에 대한 권리를 가진 사람은 채권을 신고해야 한다는 취지

9. 이해관계인은 매각기일에 출석할 수 있다는 취지

10. 일괄매각결정을 한 경우에는 그 취지

11. 매수신청인의 자격을 제한한 경우에는 그 제한의 내용

12. 매수신청의 보증금액과 보증제공방법

※ 대법원 홈페이지 법원공고란에서 경매정보 찾는 방법

- 대법원 법원경매정보 사이트(https://www.courtauction.go.kr)의 초기화면에서 '빠른물건검색'에 원하는 조건을 기재한 후 검색을 누르면 매각 공고된 물건 목록(보통 수 건 내지 수백 건에 달함)을 볼 수 있습니다.

사건번호	물건번호 용 도	소재지 및 내역	비 고	감정평가액 최저매각가격 (단위: 원)	담당계 매각기일 (입찰기간)	진행 상태
서울중앙지방법원 2008타경00000	1 아파트	서울특별시 00구 00동 123-1번지 000아파트 0동 000호 [집합건물 철근콘크리트조 87.59㎡]	- 대금지급기일(기한) 이후 지연이자율: 연 2할 - 임대차: 물건명세서와 같음	1,000,000,000 ---------- 800,000,000 (80%)	경매1계 2009. 08. 12	유찰1회
서울중앙지방법원 2007타경00000	1 상가 오피스텔 근린시설	서울특별시 00구 00동 109-12번지 2층 201호 [집합건물 철근콘크리트조 105.47㎡]	- 대금지급기일(기한)이후 지연이자율: 연 2할 - 특별매각조건: 매수보증금 20%	2,000,000,000 ---------- 800,000,000 (40%)	경매2계 2009. 08. 20 ---------- 2009. 08. 28 ~2009.09.04	유찰4회
서울중앙지방법원 2007타경00000	2 상가 오피스텔 근린시설	서울특별시 00구 00동 109-12번지 2층 202호 [집합건물 철근콘크리트조 105.47㎡]	- 대금지급기일(기한)이후 지연이자율: 연 2할 - 특별매각조건: 매수보증금 20%	2,000,000,000 ---------- 800,000,000 (40%)	경매2계 2009. 09. 08 ---------- 2009. 08. 28 ~2009.09.04	유찰4회

· 사건번호: 한 개의 경매 사건에 부여된 고유의 번호입니다.

· 물건번호 및 용도: 물건번호는 한 사건에서 2개 이상의 물건이 개별매각되는 경우에 각 물건을 특정하기 위해 부여한 번호이며, 용도는 경매 물건의 사용용도로서 자신의 목적에 부합하는 경매 물건을 찾는 하나의 기준이 될 수 있습니다.

· 소재지 및 내역: 경매 물건의 소재지 및 건물의 구조와 면적 등을 알 수 있습니다.

· 비고: 특별매각조건, 일괄매각 등 법원이 특별히 정하고 있는 사항을 알 수 있습니다.

· 감정평가액 및 최저매각가격: 법원은 감정인의 감정평가액을 참고해서 최저매각가격을 정하는데, 유찰될 때마다 최저매각가격이 조금씩 낮아집니다. 법원이 특별히 정하는 경우를 제외하고는 최저매각가격의 10%를 매수신청보증으로 제공해야 하므로, 여기서는 최저매각가격 외에도 매수신청보증금액을 계산할 수 있습니다.

· 매각기일 및 입찰기일: 매각기일 및 입찰기일을 통해서 기일입찰인지, 기간입찰인지를 알 수 있습니다. 기일입찰인 경우 매각기일에 출석해서 입찰에 참여하므로 매각기일과 입찰기일이 동일하지만, 기간입찰인 경우 입찰 기간이 마감된 후 매각기일이 열리므로 매각기일과 입찰기간에 차이가 있습니다.

· 진행상태: 해당 경매 사건이 신건인지 유찰인지를 알 수 있습니다. 유찰이 계속된 경우에는 경매 물건에 문제가 있을

수 있으므로 권리분석과 현장조사를 더욱 철저히 하는 것이 좋습니다.

※ 대법원 법원경매정보 사이트 경매 물건의 사건번호를 클릭하면 현황조사서, 감정평가서, 기일내역 등을 확인할 수 있으며, 부동산등기부도 열람할 수 있습니다.

매각물건명세서, 현황조사보고서 및 감정평가서의 열람

▪ 법원의 공고를 통해 1차적으로 경매 물건에 대한 정보를 수집했다면, 매각물건명세서·현황조사보고서 및 평가서 사본을 열람해서 경매 물건에 대한 보다 구체적인 정보를 얻을 수 있습니다.

▪ 매각물건명세서·현황조사보고서 및 평가서 사본은 매각기일(기간입찰의 방법으로 진행하는 경우에는 입찰기간의 개시일)마다 그 1주일 전까지 법원에 비치되거나 그 기재내용이 전자통신매체로 공시되므로(「민사집행법」 제105조제2항 및 「민사집행규칙」 제55조), 직접 법원에 방문해서 열람하거나 인터넷 법원경매공고란(https://www.courtauction.go.kr) 등의 전자통신매체에 공시된 내용을 확인하는 방법으로 정보를 수집할 수 있습니다.

매각물건명세서

√ 매각물건명세서에서 확인할 수 있는 사항은 다음과 같습니다(「민사집행법」 제105조제1항).

1. 부동산의 표시
2. 부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술
3. 등기된 부동산에 대한 권리 또는 가처분으로서 매각으로 효력을 잃지 않는 것
4. 매각에 따라 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요

현황조사보고서

√ 현황조사보고서에서 확인할 수 있는 사항은 다음과 같습니다(「민사집행법」 제85조 및 「민사집행규칙」 제46조).

1. 사건의 표시
2. 부동산의 표시
3. 조사의 일시·장소 및 방법
4. 부동산의 현상, 점유관계, 차임 또는 보증금의 액수 및 그 밖의 현황
5. 그 밖에 법원이 명한 사항 등에 대해 조사한 내용
6. 부동산의 현황을 알 수 있는 도면, 사진 등

평가서

√ 평가서에서 확인할 수 있는 사항은 다음과 같습니다(「민사집행법」 제97조제1항 및 「민사집행규칙」 제51조).

1. 사건의 표시
2. 부동산의 표시
3. 부동산의 평가액과 평가일
4. 부동산이 있는 곳의 환경

5. 평가의 목적이 토지인 경우에는 지적, 법령에서 정한 규제 또는 제한의 유무와 그 내용 및 공시지가, 그 밖에 평가에 참고가 된 사항

6. 평가의 목적이 건물인 경우에는 그 종류·구조·평면적, 그 밖에 추정되는 잔존 내구연수 등 평가에 참고가 된 사항

7. 평가액 산출의 과정

8. 그 밖에 법원이 명한 사항

9. 부동산의 모습과 그 주변의 환경을 알 수 있는 도면·사진

관심 물건의 선정

관심 물건의 선정

▪ 입찰에 참여하려는 사람은 위의 정보수집 과정을 통해 얻은 정보를 비교·분석하고 자신의 입찰참여 목적(예를 들어 주거목적, 사업목적, 경작목적 등)과 비용 등을 고려해서 관심 있는 부동산을 개략적으로 선정하는 것이 좋습니다.

2.2.2. 부동산등기기록 · 건축물대장 등의 확인 및 현장조사

권리분석 및 현장조사의 필요성

경매 물건의 권리분석 및 현장조사

▪ 경매 물건의 매수인으로 결정되어 매각대금을 모두 지급하면 소유권 등 매각의 목적인 권리를 취득하게 됩니다. 이와 동시에 매수인이 인수하지 않는 권리는 말소되며, 말소되지 않는 권리는 매수인이 부담하게 됩니다(「민사집행법」 제135조 및 제144조제1항).

▪ 경매 받은 물건에 말소되지 않는 권리가 남아있으면(예를 들어, 전세권이 인수되는 경우 등) 매수인이 그 물건에 대해 권리를 완전히 행사하는 것이 어려울 수 있습니다. 그러나 법원이 비치하는 매각물건명세서, 감정평가서만으로는 물건을 취득할 때 인수되는 권리가 있는지 확인하기 쉽지 않습니다. 따라서 부동산등기기록, 건축물대장, 토지대장, 토지이용계획 확인서 등으로 권리 여부를 확인하고, 입찰참여의 적절성 여부를 판단하는 것이 좋습니다.

▪ 법정지상권, 유치권에 관한 사항 등은 부동산등기기록 등의 공적 기록을 통해서 드러나지 않기 때문에 추후 매수인이 예상치 못한 손해를 입을 수 있습니다. 따라서 권리분석이 끝난 후에는 현장을 직접 방문해서 권리 사항을 다시 점검하고, 부동산의 보존상태, 입지, 주변 여건 등을 살피는 것이 좋습니다.

부동산등기기록의 확인

부동산등기기록에서 확인할 수 있는 사항

▪ 부동산등기기록은 부동산에 관한 표시와 그에 관한 권리관계를 기재해 놓은 공적 기록으로 권리의 객체인 1개의 부동산을 단위로 편성되어 있습니다(「부동산등기법」 제15조제1항).

▪ 부동산등기기록에는 부동산의 표시와 그 변경에 관한 사항, 소유권, 지상권·지역권·전세권·저당권·권리질권·채권담보권·임차권 등의 설정과 그 변동, 가등기·압류등기·가압류등기·가처분등기 등에 관한 사항이 기재되므로, 해당 물건에 현재 설정되어 있는 권리가 무엇인지, 그 권리가 매수로 인해 말소되는지 아니면 인수되는지를 확인할 수 있습니다(「부동산등기법」 제3조, 제34조, 제40조 및 제48조).

▪ 부동산등기기록은 표제부와 갑구 및 을구로 구성되며, 각각에서는 다음의 사항을 확인할 수 있습니다(「부동산등기법」 제15조제2항).

< 표제부 >

▪ 표제부는 토지등기기록의 표제부와 건물등기기록의 표제부로 구성되며, 아파트 등 집합건물인 경우에는 전체 건물(예를 들어, 00아파트 101동)에 대한 표제부와 개개의 건물(예를 들어, 00아파트 101동 101호)에 대한 표제부로 구성됩니다(「부동산등기법」 제34조, 제40조, 「부동산등기규칙」 제13조 및 제14조제1항).

▪ 표제부에서는 토지나 건물의 표시와 그 변경에 관한 사항을 확인할 수 있습니다(「부동산등기법」 제34조 및 제40조).

※ 표제부 보는 법

- 부동산등기기록의 표제부는 다음과 같이 구성되어 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제1항 및 제14조제2항).

1. 토지 표제부

· 표시번호: 등기한 순서를 알 수 있습니다.

· 접수: 등기신청서를 접수한 날짜입니다.

· 소재지번·건물명칭: 토지가 위치하고 있는 토지의 소재지 및 건물의 명칭을 알 수 있습니다.

· 지목: 토지의 사용목적(예를 들어 대지, 공장용지, 학교용지, 임야 등)을 알 수 있습니다.

· 면적: 토지의 전체면적을 알 수 있습니다.

· 등기원인 및 기타사항: 표제부에 관한 등기원인, 지번 변경 등의 내용을 알 수 있습니다.

2. 건물 표제부

· 표시번호

· 접수

· 소재지번·건물명칭

· 건물번호: 해당 건물에 대한 건물번호를 알 수 있습니다.

· 건물내역: 건물의 구조, 지분, 층수, 용도, 면적을 알 수 있습니다.

· 등기원인 및 기타사항

3. 집합건물 표제부

※ 집합건물의 표제부는 1동의 건물에 대한 표제부와 전유부분에 대한 표제부로 구성됩니다. 1동의 건물의 표시에 대한 표제부는 1동의 건물의 표시와 대지권의 목적인 토지의 표시로 구성되며, 해당 전유부분에 대한 표제부는 전유부분인 건물의 표시와 대지권의 표시로 이루어집니다. 다만, 대지권이 설정되어 있지 않으면 대지권의 표시는 생략합니다.

· 대지권 종류: 대지권의 대상이 되는 권리(예를 들어, 소유권대지권, 임차권대지권 등)를 알 수 있습니다.

· 대지권 비율: 1동의 건물이 속한 전체 토지 중에서 해당 전유부분이 차지하는 지분비율을 알 수 있습니다.

< 갑구 >

▪ 갑구는 소유권에 관한 사항이 기재되어 있습니다(「부동산등기법」 제15조제2항).

▪ 갑구에서는 소유권의 변동과 가등기, 압류등기, 가압류등기, 경매 개시 결정 등기, 소유자의 처분을 금지하는 가처분등기 등에 관한 사항을 확인할 수 있습니다.

※ **갑구 보는 법**

- 부동산등기기록의 갑구는 다음과 같이 구성되어 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제2항).

· 순위번호: 등기한 순서대로 표시합니다. 이 란에 기재된 순위번호에 의해 갑구의 권리들 사이에 우선순위가 정해집니다.

· 등기목적: 등기의 내용을 알 수 있습니다.

· 접수: 등기신청서를 접수한 날짜와 신청서를 접수하면서 부여받은 접수번호를 알 수 있습니다.

· 등기원인: 등기의 원인 및 원인일자를 알 수 있습니다.

· 권리자 및 기타사항: 부동산의 권리자 등을 알 수 있습니다.

< 을구 >

▪ 을구는 소유권 이외의 권리에 관한 사항이 기재되어 있습니다(「부동산등기법」 제15조제2항).

▪ 을구에서는 소유권 이외의 권리인 저당권, 전세권, 지역권, 지상권과 그 설정 및 변경 등에 관한 사항을 확인할 수 있습니다.

※ **을구 보는 법**

- 부동산등기기록의 을구는 다음과 같이 구성되어 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제2항).

· 순위번호: 등기한 순서대로 표시합니다. 이 란에 기재된 순위번호에 의해 을구의 권리들 사이에 우선순위가 정해집니다.

· 등기목적: 등기의 내용을 알 수 있습니다.

· 접수: 등기신청서를 접수한 날짜와 신청서를 접수하면서 부여받은 접수번호를 알 수 있습니다.

· 등기원인: 등기의 원인 및 원인일자를 알 수 있습니다.

· 권리자 및 기타사항: 부동산의 권리자 등을 알 수 있습니다.

부동산등기기록의 열람 또는 부동산등기사항증명서의 발급

▪ 부동산등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부에 관해서는 소정의 수수료만 내면 누구든지 열람을 청구할 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조).

▪ 부동산등기기록의 열람은 등기소(관할 등기소가 아니어도 가능)나 대법원 인터넷등기소 홈페이지(http://www.iros.go.kr)에서 열람할 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조, 「부동산등기규칙」 제26조, 제28조 및 「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제2조제1항제1호).

▪ 부동산 등기사항의 전부 또는 일부에 대한 증명서인 등기사항증명서 역시 수수료만 내면 누구나 발급받을 수 있으며, 대법원 인터넷등기소 홈페이지를 통해서도 발급받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조 및 「부동산등기규칙」 제26조부터 제28조까지 및 「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제2조제1항제2호).

부동산등기기록에 기재되는 권리에 대해서 설명해주세요.

• 부동산등기기록에는 소유권에 관한 사항 외에도 각종 권리사항이 기재되어 있는데, 그 권리의 내용은 다음과 같습니다.

가등기: 종국등기를 할 수 있을만한 실체법적 또는 절차법적 요건을 구비하지 못한 경우나 권리의 설정, 이전, 변경, 소멸의 청구권을 보전하기 위해 하는 등기(담보가등기)와 그 청구권이 시한부, 조건부이거나 장래에 있어서 확정할 것인 때에 그 본등기를 위해 미리 그 순위를 보존하게 되는 효력을 가지는 등기(순위보전을 위한 가등기)를 말합니다(「부동산등기법」 제88조 및 제91조).

가처분: 다툼의 대상이 그 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란한 염려가 있는 경우에 그 다툼의 대상에 대해 현상변경을 하지 못하도록 하거나, 다툼이 있는 권리관계에 대해 임시의 지위를 정하는 것을 말합니다(「민사집행법」 제300조).

가압류: 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권에 관해 장래 그 집행을 보전하려는 목적으로 미리 채무자의 재산을 압류해서 채무자가 처분하지 못하도록 하는 것을 말합니다(「민사집행법」 제276조).

저당권: 채권자가 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 않고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대해 다른 채권자보다 자기채권을 우선변제 받을 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제356조). 경매 물건이 매각되면 저당권은 그 순위번호에 관계없이 모두 소멸됩니다(「민사집행법」 제91조제2항).

전세권: 전세권자가 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유해서 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대해 후순위권리자 및 그 밖에 채권자보다 전세금을 우선변제 받을 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제303조). 경매 물건이 매각되면 전세권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸되며, 그 외의 경우에는 매수인이 인수합니다. 그러나 전세권자가 배당요구를 하는 경우에는 매각으로 소멸되어 매수인에게 인수되지 않습니다(「민사집행법」 제91조제3항 및 제4항).

지상권: 다른 사람의 토지에 건물, 그 밖의 공작물이나 수목을 소유하기 위해 그 토지를 사용할 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제279조). 지상권은 부동산의 일부분에도 성립할 수 있습니다. 경매 물건이 매각되면 지상권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸되며, 그 외의 경우에는 매수인이 인수합니다(「민사집행법」 제91조제3항 및 제4항).

지역권: 통행, 일조량 확보를 위한 건축금지 등 일정한 목적을 위해 다른 사람의 토지를 자기 토지의 편익에 이용하는 권리를 말합니다(「민법」 제291조). 지역권은 부동산의 일부분에도 성립할 수 있습니다. 경매 물건이 매각되면 지역권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸되며, 그 외의 경우에는 매수인이 인수합니다(「민사집행법」 제91조제3항 및 제4항).

권리질권: 동산 외의 재산권을 목적으로 하는 질권을 말합니다(「민법」 제345조).

채권담보권: 채권자가 채무자로부터 채권의 변제를 확보하기 위해서 저당권으로 채권을 담보하는 것을 말합니다(「민법」 제348조).

임차권: 임차인이 임대차에 기해 차임을 지급하고 임차 목적물을 사용·수익할 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제618조).

※ 예고등기제도의 폐지

기존 등기의 원인 무효나 취소로 인한 등기의 말소 또는 회복의 소가 제기된 경우에 다른 사람이 그 소송사실을 알 수 있게 법원이 촉탁해서 이루어지는 예고등기제도는 「부동산등기법」(법률 제10580호)이 개정됨에 따라 2011년 10월 13일부터 폐지되었습니다. 2011년 10월 13일 이전에 이미 이루어진 예고등기는 기존의 말소절차에 따라 말소되므로 유의하시기 바랍니다.

건축물대장의 확인

건축물대장에서 확인할 수 있는 사항

▪ 건축물대장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위해 건축물과 그 대지의 현황 및 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 표시해 놓은 공적 장부입니다(「건축법」 제38조제1항).

▪ 건축물대장에서는 건축물의 대지면적, 연면적, 건축면적, 부속건축물의 현황, 오수정화시설 및 사용 용도 등을 확인할 수 있습니다.

건축물대장의 열람

▪ 건축물대장 등기사항증명서는 해당 시·군·구청이나 정부24 홈페이지(https://www.gov.kr)에서 발급받거나 열람할 수 있습니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조).

▸ 건축물대장 등기사항증명서를 발급받거나 열람할 때는 건축물대장의 표제부 또는 표제부의 전체면 또는 건물현황도 등에서 필요한 부분을 선택해서 신청해야 합니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제1항).

▸ 건축물현황도는 건축물소유자에 한해 본인임을 확인한 경우에만 인터넷을 통해 발급하거나 열람하게 할 수 있습니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제8항).

▪ 건축물대장 등기사항증명서를 발급받거나 열람하려는 사람은 수수료를 납부해야 합니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제9항).

토지대장의 확인

토지대장에서 확인할 수 있는 사항

▪ 토지대장은 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 토지의 소유자 등을 기재해 놓은 공적 장부입니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제68조제1항).

▪ 토지대장에서는 위의 사항 외에도 공유 여부·공유 지분 및 공유자에 관한 사항, 대지권 등기여부·대지권 비율 및 소유자에 관한 사항 등을 확인할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조).

토지대장의 열람

▪ 토지대장은 해당 시·군·구청이나 정부24 홈페이지(https://www.gov.kr)에서 발급받거나 열람할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제74조).

토지이용계획 확인서의 확인

토지이용계획 확인서에서 확인할 수 있는 사항

▪ 토지이용계획확인서는 지역·지구 등의 지정내용과 그 지역·지구 등 안에서의 행위제한 내용을 기재해 놓은 서류입니다(「토지이용규제 기본법」 제10조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 및 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항).

▪ 토지이용계획 확인서에서는 해당 지역의 토지 이용, 도시계획 시설 결정 여부 및 규제사항 등(예를 들어 재개발, 도로개설 여부 등)을 확인할 수 있습니다.

토지이용계획 확인서의 발급

▪ 토지이용계획 확인서는 시·군·구청이나 정부24 홈페이지(https://www.gov.kr)에서

발급받을 수 있으며, 토지이음 홈페이지(http://www.eum.go.kr)에서도 열람할 수 있습니다(「토지이용규제 기본법」 제10조 및 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조).

현장조사

현장조사

▪ 부동산등기기록, 각종 대장, 토지이용계획 확인서 등을 열람한 후에는 직접 현장에 가서 그 물건의 입지, 보존 상태, 점유 상태, 하자 여부 및 실거래가격 등을 확인하고, 자신의 입찰 목적에 부합하는지를 평가합니다.

▪ 특히, 현장조사에서는 각종 공적 기록 또는 서류에서 드러나지 않은 사항이 있는지를 확인할 필요가 있습니다. 예를 들어, 유치권의 경우 따로 등기되지 않으므로 이 권리의 설정 여부는 반드시 현장조사를 통해서 확인해야 합니다.

> ※ 유치권에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <입찰의 준비-입찰 전 준비사항 및 말소·인수되는 권리의 확인-매수로 인해 말소·인수되는 권리의 확인>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 현장조사를 할 때는 권리에 관한 사항 외에도 해당 물건이 자신의 경매 목적에 맞는지 등을 확인해야 합니다. 예를 들어, 음식점 창업을 목적으로 상가건물을 입찰하려는 경우에는 현장조사에서 주변 입지·상권 등에 관한 사항을 살펴볼 필요가 있으며, 주택을 입찰하려는 경우에는 서류상의 거주관계와 실제 거주관계가 동일한지(아니라면 현재 거주자가 어떤 권원에 의해 점유하고 있는지)를 살펴보는 것이 좋습니다.

> ※ 기준시가, 공시지가, 공시가격 등 부동산 관련 시가는 국토교통부 부동산공시가격알리미 홈페이지(https://www.realtyprice.kr)에서 조회할 수 있습니다.

2.2.3. 관심 물건의 종류에 따른 권리분석

관심 물건에 대한 권리분석 및 현장조사 예시

주택

▪ 기존 주택을 소유한 사람이 경매를 통해 주택을 매수하면 1가구 2주택이 되어 양도소득세 등이 중과세될 수 있으므로 이 점을 염두에 두는 것이 좋습니다.

> ※ 양도소득세 중과세에 관한 보다 자세한 내용은 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr) 『부동산매매』의 <부동산 매매계약 후 처리-각종세금납부하기-매도인이 부담하는 세금>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 주택의 경우 주민등록표를 열람해서 해당 주택에 소유자가 거주하고 있는지, 아니면 대항력 있는 임차인이 거주하고 있는지를 확인해 보아야 합니다. 선순위(先順位)의 대항력 있는 임차인이 거주하고 있는 경우에는 그 임차권이 매수인에게 인수될 수 있기 때문입니다(「민사집행법」 제91조제4항 및 제148조).

※ "대항력"이란?

"대항력"이란 임차인이 제3자(여기서는 매수인)에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의

권원을 말합니다. 대항력은 별도로 등기를 할 필요없이 주택의 인도와 주민등록을 마치면 그 다음날부터 생깁니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항).

▪ 주민등록표의 열람은 시·군·구청이나 읍·면·동 또는 출장소에 신청할 수 있는데(「주민등록법」 제29조제1항), 이 경우 경매신청 등의 필요성을 밝힐 수 있는 자료를 제출하여야 합니다(「주민등록법」 제29조제2항제2호, 「주민등록법 시행규칙」 제13조제1항 및 별표).

▪ 주택의 입찰에 참여하려는 사람은 임차인의 거주 여부 외에도 현장조사를 통해 다음 사항들을 확인하는 것이 좋습니다.

1. 건물 면적, 모양, 난방방식, 시설의 노후화 및 수리 필요성 등 건물 상태
2. 건물 위치, 전망·일조권, 주차 공간, 교통시설, 학교, 시장 등 주거 환경
3. 관리비 등 미납 여부(아파트 등 공동주택인 경우)
4. 향후 택지개발 가능성

상가건물

▪ 상가건물을 매수하려는 경우에는 우선 매수 목적을 잘 생각해야 합니다. 예를 들어, 임대수익을 올리려는 경우에는 역세권이나 유동인구가 많은 상업지구의 상가건물이 유리할 수 있으며, 가족단위 고객을 상대로 영업을 하려는 경우에는 상업지구가 아닌 아파트 등 대규모 주택지역이 더 적합할 수 있기 때문입니다. 또한, 대규모상가·아파트 단지 내 상가 등에는 특정 영업이 제한될 수 있으므로 상가운영회 등을 통해 미리 확인할 필요가 있습니다.

▪ 상가건물의 경우 주택과 마찬가지로 해당 건물에 대항력 있는 임차인이 있는지를 확인해 보아야 합니다. 보증금이 전액 변제되지 않은 대항력 있는 임차권은 매수인에게 인수될 수 있기 때문입니다(「민사집행법」 제91조제4항, 제148조, 「상가건물 임대차보호법」 제3조 및 제8조).

▪ 대항력 있는 임차인의 존재 여부를 확인하려면 해당 건물의 관할 세무서를 방문해서 해당 건물 등록사항의 열람을 신청하면 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제4조).

▪ 상가의 입찰에 참여하려는 사람은 상가건물의 임차 여부 외에도 현장조사를 통해 다음의 사항 등을 확인하는 것이 좋습니다.

1. 건물 위치, 접근성, 주차 공간, 역세권, 유동인구, 실수요층 등 상업공간으로서의 환경
2. 건물의 보존상태, 수리 필요성 등 건물 상태
3. 관리비 등 납부 여부(오피스텔 등 집합건물인 경우)
4. 향후 택지개발 가능성

농지

▪ "농지"란 다음의 어느 하나에 해당하는 토지, 토지의 개량시설 및 그 토지에 설치하는 농축산물 생산시설을 말합니다(「농지법」 제2조제1호, 「농지법 시행령」 제2조, 「농지법 시행규칙」 제2조, 제3조 및 제3조의2).

> 1. 전·답, 과수원 및 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다음의 어느 하나에 해당하는 식물의 재배지
>
> 가. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목
>
> 나. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물
>
> 다. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것 제외)

※ 다만, ① 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지 제외)로서 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속해서 이용되는 기간이 3년 미만인 토지, ② 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등 포함)를 거치지 않고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지, ③ 「초지법」에 따라 조성된 초지는 제외됩니다.

2. 위 토지의 개량시설로 다음의 어느 하나에 해당하는 시설

가. 유지(溜池: 웅덩이), 양·배수시설, 수로, 농로, 제방

나. 그 밖에 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위하여 설치한 계단·흙막이·방풍림과 그 밖에 이에 준하는 시설

3. 위 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 다년생식물의 재배지에 설치한 다음의 어느 하나에 해당하는 시설

가. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 「농지법 시행규칙」 제3조제1항에 따른 그 부속시설

나. 축사(간이양축시설 제외)·곤충사육사와 「농지법 시행규칙」 제3조제2항에 따른 그 부속시설

다. 간이퇴비장

라. 농막·농촌체류형 쉼터·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 시설

마. 「농지법 시행규칙」 제3조의3에 따른 지역, 지구 또는 구역 안에 설치하는 수직농장·식물공장(「스마트농업 육성 및 지원에 관한 법률 시행령」 제4조제1항제5호에 따른 수직농장·식물공장을 말함)

▪ 농지는 자기의 농업경영에 이용하려는 경우에만 소유할 수 있으므로(「농지법」 제6조제1항), 농지를 취득할 때는 이에 대한 증명서류인 농지취득자격증명을 제출해야 합니다(「농지법」 제8조제6항). 따라서 농지의 입찰에 참여하려는 사람은 미리 시·구·읍 또는 면사무소에 문의해서 본인이 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지를 사전에 확인해야 합니다(「농지법」 제8조제1항 및 제4항).

※ 그러나 농업경영 목적과 상관없이 농지소유가 가능한 경우도 있습니다. 예외적으로 자기의 농업경영 이외의 목적으로 농지소유가 가능한 경우는 「농지법」 제6조제2항에서 확인할 수 있습니다.

▪ 농지의 입찰에 참여하려는 사람은 농지취득자격증명의 발급 가능 여부 외에도 현장조사를 통해 다음의 사항 등을 확인하는 것이 좋습니다.

1. 토질, 수량, 농로, 수로, 경지정리 등 농업생산기반시설의 정비 여부
2. 상습 침수 가능성 및 인근 농지로부터의 피해 가능성
3. 도로, 경계, 방위 등 농지의 위치 및 주변 환경
4. 향후 택지개발 가능성 및 농지전용 가능성

산지

▪ "산지"란 다음 어느 하나에 해당하는 토지를 말합니다(「산지관리법」 제2조제1호 본문).

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항에 따른 지목이 임야인 토지

2. 입목(立木)·대나무가 집단적으로 생육(生育)하고 있는 토지

3. 집단적으로 생육한 입목·대나무가 일시 상실된 토지

4. 입목·대나무의 집단적 생육에 사용하게 된 토지

5. 임도(林道), 작업로 등 산길

6. 위 2.부터 4.까지의 토지에 있는 암석지(巖石地) 및 소택지(沼澤地)

※ 주택지[주택조성사업이 완료되어 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항에 따른 지목이 대(垈)로 변경된 토지], 전(田), 답(畓), 과수원 또는 목장용지(축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지에 한정), 도로(입목(立木)·대나무가 집단적으로 생육하고 있는 토지로서 도로로서의 기능이 상실된 토지는 제외), 제방(堤防)·구거(溝渠) 또는 유지(溜池: 웅덩이), 하천, 차밭·꺾꽂이순·접순의 채취원(採取園), 건물 담장 안의 토지, 논두렁·밭두렁, 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 한 후 복구의무를 면제받거나 산지 외의 용지로 사용되고 있는 토지는 산지에서 제외됩니다(「산지관리법」 제2조제1호 단서 및 「산지관리법 시행령」 제2조).

▪ 산지는 그 특성상 분묘가 설치된 경우가 많아 분묘기지권(墳墓基地權)이 문제될 수 있습니다. 분묘기지권에 종속되는 분묘는 임의로 훼손하거나 멸실할 수 없으므로 매수인의 토지 이용에 제한이 따를 수 있습니다. 분묘기지권은 부동산등기부 등의 공부에 등기되는 권리가 아니므로 산지의 입찰에 참여하려는 사람은 현장을 방문해서 분묘기지권 여부를 확실히 조사하는 것이 좋습니다.

※ "분묘기지권"이란 분묘를 수호하고 봉제사(奉祭祀)하는 목적을 달성하는 데 필요한 범위 내에서 다른 사람의 토지를 사용할 수 있는 권리로서(대법원 2001. 8. 21. 선고 2001다28367 판결) 당사자 사이에 특별한 사정이 없으면 그 분묘가 존속하는 동안 계속 유지됩니다. 분묘기지권이 인정되는 경우는 다음과 같습니다.

가. 토지소유자의 승낙을 얻어 그의 소유지 안에 분묘를 설치한 경우(대법원 2000. 9. 26. 선고 99다14006 판결)

나. 다른 사람 소유의 토지에 그 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 후 20년간 평온·공연하게 분묘의 기지를 점유한 경우(대법원 1996. 6. 14. 선고 96다14036 판결)

다. 자기 소유의 토지에 분묘를 설치한 사람이 그 분묘기지에 대한 소유권을 보류하거나 또는 분묘도 함께 이전한다는 특약 없이 매매 등으로 토지를 양도한 경우(대법원 1967. 10. 12. 선고 67다1920 판결)

▪ 이 외에도 해당 산지에 유실수나 조경수 등이 식재되어 있는 경우에 그 수목이 따로 소유권보존등기되어 있는지 확인해 볼 필요가 있습니다. 소유권보존등기가 된 입목의 경우에는 토지와 분리해서 경매될 수 있기 때문입니다(「입목에 관한 법률」 제2조 및 제3조).

▪ 산지의 입찰에 참여하려는 사람은 분묘기지권과 입목의 등기 여부 외에도 현장조사를 통해 다음의 사항 등을 확인하는 것이 좋습니다.

1. 산지의 방향, 산세, 도로접근성 등 입지

2. 산지의 경계

3. 향후 택지개발 가능성

2.2.4. 입찰참여 물건 및 입찰 가격의 결정

입찰참여 물건의 확정

입찰참여 물건의 확정

▪ 관심 물건에 대한 권리분석과 현장조사가 끝나면 입찰참여 여부와 입찰에 참여할 물건을 최종적으로 결정합니다. 이 때는 자신의 재산 상황, 입찰에 드는 비용, 해당 물건을 낙찰 받을 경우에 드는 비용 등을 종합적으로 고려해서 결정하는 것이 좋습니다.

입찰 가격의 결정 및 필요비용의 확보

입찰가격의 결정

▪ 입찰에 참여할 물건을 결정했다면 어느 정도의 가격으로 입찰할 것인지를 정해야 합니다. 입찰가격을 정할 때는 부동산의 최저매각가격(「민사집행법」 제97조제1항), 시세, 권리분석 및 현장조사 결과, 가치평가 등으로 고려하는 것이 좋으며, 입찰하려는 물건과 유사한 조건을 가진 부동산의 낙찰가율을 참고하는 것도 하나의 방법이 될 수 있습니다.

※ 낙찰가율은 감정가격 대비 낙찰가격의 비율을 말하며, [(낙찰가/감정평가액) X 100]으로 산정합니다.

필요비용의 확보

▪ 입찰에 참여할 때는 통상 경매 물건의 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금액을 매수신청의 보증을 제공해야 하므로(「민사집행법」 제113조, 「민사집행규칙」 제63조제1항 및 제71조), 사전에 이 비용을 준비해 두어야 합니다.

▪ 물건을 매수하게 되면 매각대금 외에도 취득세, 지방교육세 등 관련 비용이 지출되므로, 이 비용을 충분히 확보할 수 있어야 합니다.

▪ 또한, 매수인에게 인수되는 권리가 있는 경우에는 그에 대한 비용 역시 고려해야 합니다. 예를 들어, 기존의 임차인이 계속 거주하는 조건으로 부동산을 낙찰 받은 경우에는 그 임차인에게 보증금을 변제해 줄 수 있어야 합니다.

3. 입찰의 참여

3.1. 입찰참여 자격 및 입찰 방법

3.1.1. 입찰참여 자격

입찰참여가 불가능한 사람

입찰참여의 제한

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 입찰에 참여할 수 없습니다(「민법」 제5조, 「민사집행법」 제138조제4항, 「민사소송법」 제41조, 제50조 및 「민사집행규칙」 제59조).

1. 법정대리인의 동의 없는 미성년자(대법원 1969. 11. 19. 69마989 결정)
2. 채무자
3. 매각 절차에 관여한 집행관
4. 매각 부동산을 평가한 감정인(감정평가법인이 감정인인 때에는 그 감정평가법인 또는 소속 감정평가사)
5. 매각사건에 이해관계가 있는 법관 및 법원사무관
6. 재매각 사건인 경우 전 매수인

▪ 매각장소의 질서유지를 위해 집행관이 다음의 어느 하나에 해당한다고 인정되는 사람에 대해서는 입찰을 하지 못하도록 할 수 있습니다(「민사집행법」 제108조).

1. 다른 사람의 매수신청을 방해한 사람
2. 부당하게 다른 사람과 담합하거나 그 밖에 매각의 적정한 실시를 방해한 사람
3. 위 1. 또는 2.의 행위를 교사(敎唆)한 사람
4. 민사집행절차에서의 매각에 관해 다음의 죄로 유죄판결을 받고 그 판결확정일부터 2년이 지나지 않은 사람: 「형법」 제136조, 「형법」 제137조, 「형법」 제140조, 「형법」 제140조의2, 「형법」 제142조, 「형법」 제315조, 「형법」 제323조, 「형법」 제324조, 「형법」 제324조의2, 「형법」 제324조의3, 「형법」 제324조의4, 「형법」 제324조의5, 「형법」 제324조의6, 「형법」 제325조, 「형법」 제326조 및 「형법」 제327조

   ※ 위계 또는 위력이나 그 밖의 방법으로 경매 또는 입찰의 공정을 해한 사람은 2년 이하의 징역 또는 700만원 이하의 벌금에 처해집니다(「형법」 제315조).

▪ 이 외에도 법원은 법령의 규정에 따라 취득이 제한되는 부동산에 관해서는 매수신청을 할 수 있는 사람을 정해진 자격을 갖춘 사람으로 제한하는 결정을 할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제60조).

입찰을 본인이 하지 않고 대리로 할 수 있나요?

입찰에 본인이 직접 참여하지 못할 경우 대리인이 본인을 대리해서 입찰에 참여할 수 있습니다. 이 경우 대리인에게 인감도장이 날인된 위임장과 인감증명서를 주어야 하며, 대리인의 신분증과 도장도 필요합니다.
* 출처: 대법원 법원경매정보(http://www.courtauction.go.kr/) 이용안내 FAQ

개업공인중개사(구 공인중개업자)를 통해서 매수신청이나 입찰을 할 수 있나요?

개업공인중개사(「공인중개사법」에 의해 중개사무소의 개설등록을 한 사람을 말함)는 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 따른 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제14조제2항).
그러나 개업공인중개사라고 해서 모두 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있는 것은 아닙니다. 법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사만이 이를 할 수 있으므로, 매수신청을 위임하려는 경우에는 중개사무소에 게시된 매수신청대리인등록증 등을 확인하시기 바랍니다(「공인중개사법」 제14조제3항, 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」 제4조, 제8조 및 제9조).
법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사에게 위임할 수 있는 행위는 다음과 같습니다(「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」 제2조).

1. 매수신청 보증의 제공
2. 입찰표의 작성 및 제출
3. 차순위매수신고
4. 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위
5. 공유자의 우선매수신고
6. 구「임대주택법」(법률 제13499호로 전면 개정되기 전의 것) 제22조에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고
7. 공유자 또는 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위

매수신청대리인이 된 개업공인중개사는 매수신청대리를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인해 위임인에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」 제11조제1항).

3.1.2. 입찰 방법

부동산 경매의 입찰 방법

부동산 경매의 입찰 방법

- 입찰 방법에는 호가경매, 기일입찰, 기간입찰의 세 종류가 있습니다(「민사집행법」 제103조제2항 및 제268조).
- 부동산 경매의 경우 기일입찰 또는 기간입찰의 방법으로 매각하는 것을 원칙으로 합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제3조제1항).
- 입찰 방법은 부동산 경매를 집행하는 법원이 정하는 방법에 따르기 때문에(「민사집행법」 제103조제1항 및 제268조), 입찰하려는 부동산이 어떤 입찰 방법을 따르는지는 매각기일의 공고내용에서 확인할 수 있습니다(「민사집행법」 제106조제2호)

※ 매각기일의 공고는 법원 게시판, 관보·공보 또는 신문이나 전자통신매체(http://www.courtauction.go.kr/)를 통해 확인할 수 있습니다(「민사집행법」 제104조제1항, 제268조 및 「민사집행규칙」 제11조제1항).

기일입찰

- "기일입찰"이란 입찰자가 매각기일에 출석해서 입찰표를 집행관에게 제출하고 개찰을 하는 방식으로 진행되는 입찰절차를 말합니다(「민사집행법」 제103조제2항·제3항 및 「민사집행규칙」 제62조제1항).

▪ 기일입찰에서 입찰표는 다른 사람이 알지 못하도록 따로 마련된 장소에서 기재해서 집행관에게 제출합니다(「민사집행법」 제103조제3항, 「민사집행규칙」 제61조). 개찰은 입찰자를 참여시킨 상태에서 하며, 그 중 가장 높은 가격을 적어낸 사람을 최고가매수신고인으로 결정합니다(「민사집행법」 제103조제3항, 제115조제1항 및 「민사집행규칙」 제65조제2항).

기간입찰

▪ "기간입찰"이란 입찰자가 1주일 ~ 1개월의 입찰기간 내에 입찰표에 매수가격을 기재해서 집행관에게 직접 또는 등기우편으로 제출하고, 매각기일에 개찰을 하는 방식으로 진행되는 입찰절차를 말합니다(「민사집행법」 제103조제2항·제3항, 「민사집행규칙」 제68조 및 제69조).

▪ 기간입찰은 정해진 입찰기간 내에 입찰표를 직접 또는 등기우편으로 제출하면 되므로 기일입찰과 달리 출석할 필요가 없습니다. 개찰은 입찰기간이 끝난 후 1주일 내에 매각기일을 정해서 실시하는데, 입찰자는 이 개찰절차에 출석할 수 있습니다(「민사집행법」 제103조제3항, 「민사집행규칙」 제65조제2항, 제68조, 제69조 및 제71조).

호가경매가 무엇인가요?

"호가경매"란 입찰자가 호가경매기일에 출석해서 매수신청 금액을 서로 올려 부르는 방식으로 진행되는 입찰절차를 말합니다(「민사집행법」 제103조제2항·제3항 및 「민사집행규칙」 제72조제1항). 호가경매에서 매수신청을 한 사람, 즉 매수가격을 부른 사람은 더 높은 가격을 부르는 사람이 없으면 최고가매수신고인으로 결정됩니다(「민사집행법」 제103조제3항 및 「민사집행규칙」 제72조제2항·제3항). 현재 법원의 부동산 경매는 기일입찰 또는 기간입찰의 방법을 원칙으로 하므로, 호가경매 방법은 이용되지 않고 있습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제3조제1항).

3.2. 입찰참여 절차

3.2.1. 기일입찰의 절차

매각기일에 출석

매각기일에 경매 집행 법원에 출석

▪ 특별한 사유가 없는 한 매각기일은 법원 안에서 진행됩니다(「민사집행법」 제107조). 따라서 입찰에 참여하려는 사람은 법원이 공고한 매각기일에 경매를 집행하는 법원에 출석해야 합니다.

▪ 집행관은 매각기일이 열리는 장소의 질서유지를 위해서 필요하다고 인정하는 경우에는 그 장소에 출입하는 사람의 신분을 확인할 수 있으며(「민사집행규칙」 제57조제1항), 매각장소의 질서유지를 위해 다음의 어느 하나에 해당한다고 인정되는 사람에 대해서는 매각장소에 들어오지 못하도록 하거나 매각장소에서 내보내거나, 입찰하지 못하도록 할 수 있으므로 각별히 유의해야 합니다(「민사집행법」 제108조).

1. 다른 사람의 매수신청을 방해한 사람
2. 부당하게 다른 사람과 담합하거나 그 밖에 매각의 적정한 실시를 방해한 사람
3. 위 1. 또는 2.의 행위를 교사(敎唆)한 사람
4. 민사집행절차에서의 매각에 관해 다음의 죄로 유죄판결을 받고 그 판결확정일부터 2년이 지나지 않은 사람: 「형법」 제136조, 「형법」 제137조, 「형법」 제140조, 「형법」 제140조의2, 「형법」 제142조, 「형법」 제315조, 「형법」 제323조, 「형법」 제324조, 「형법」 제324조의2, 「형법」 제324조의3, 「형법」 제324조의4,

「형법」 제324조의5, 「형법」 제324조의6, 「형법」 제325조, 「형법」 제326조 및 「형법」 제327조

입찰게시판의 확인

경매 취소여부 확인

▪ 매각기일이 공고된 이후에도 경매신청의 취하 신청이나 경매 취소사유가 있으면 경매가 취소될 수 있으며, 매각기일 또는 입찰기간 등이 변경될 수도 있습니다(「민사집행법」 제18조, 제93조, 제96조, 제102조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제9조제2항). 따라서 입찰이 개시되기 전에 법원의 게재된 입찰게시판을 확인해 보는 것이 좋습니다.

※ 경매신청의 취하, 경매절차의 취소 여부는 집행관 사무실이나 인터넷 법원경매공고란(http://www.courtauction.go.kr)에서도 확인할 수 있습니다.

입찰의 개시

집행관의 입찰 개시

▪ 입찰 절차의 진행은 집행관이 합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제26조제1항).

▪ 집행관은 매각사건목록과 함께 매각물건명세서·현황조사보고서 및 감정평가서 사본을 비치 또는 게시해서 입찰에 참여하려는 사람이 그 내용을 볼 수 있도록 하고, 특별한 매각조건이 있으면 이를 고지하며, 특별히 정한 매각방법(여기서는 기일입찰 방법)에 따라 매수가격을 신고하도록 최고합니다(「민사집행법」 제112조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제13조제1항).

▪ 입찰은 입찰의 개시를 알리는 종이 울린 후 집행관이 입찰표의 제출을 최고하고 입찰마감시각과 개찰시각을 고지함으로써 시작됩니다(「민사집행규칙」 제65조제1항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제32조제1항).

입찰표의 작성

입찰표의 작성

▪ 입찰 장소에는 다른 사람이 알지 못하게 입찰표를 적을 수 있는 설비가 마련되어 있습니다. 기일입찰에 참여하려는 사람은 이 곳에서 기일입찰표를 작성합니다(「민사집행규칙」 제61조제1항).

※ 기일입찰표(전산양식 A3360), 매수신청보증봉투(전산양식 A3361), 기일입찰봉투(전산양식 A3362, A3363), 공동입찰신고서(전산양식 A3364), 공동입찰자목록(전산양식 A3365)은 집행과 사무실 및 경매법정 등에 비치되어 있습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제14조제1항).

▪ 기일입찰표에는 다음의 사항을 기재해야 합니다(「민사집행규칙」 제62조제2항 및 제5항).

1. 사건번호와 부동산의 표시
2. 입찰자의 이름과 주소
3. 대리인을 통해 입찰을 하는 경우에는 대리인의 이름과 주소
4. 입찰가격: 입찰가격은 일정한 금액으로 표시해야 하며, 다른 입찰가격에 대한 비례로 표시할 수 없습니다(「민사집행규칙」 제62조제2항 후단). 예를 들어, 입찰가격을 '100,000,000원'의 형식으로 기재하는 것은 가능하지만, '최고가매수인이 제출한 금액의 1.2배'라고 기재하는 것은 불가능합니다.
5. 공동으로 입찰하는 경우에는 각자의 지분

※ 입찰표는 한번 제출하면 취소·변경·교환이 허용되지 않습니다. 또한, 기재사항이 정확하지 않으면

개찰에서 제외될 수 있으므로 신중히 작성해야 합니다(「민사집행규칙」 제62조제6항, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제31조제6호, 제33조제4항 및 별지 3).

매수신청보증의 제공 및 입찰 서류의 제출

매수신청보증의 제공

▪ 입찰자는 매각물건의 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금액(법원이 달리 정할 수도 있음)을 매수신청의 보증으로 제공해야 합니다(「민사집행법」 제113조 및 「민사집행규칙」 제63조).

▪ 매수신청보증은 다음의 방법으로 제공할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제64조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제28조).

1. 현금
2. 자기앞수표(「은행법」에 따른 은행이 발행한 자기앞수표로서 지급제시기간이 끝나는 날까지 5일 이상의 기간이 남아 있는 것)
3. 보증서

※ "보증서"란 은행 등이 입찰자를 위해 일정액의 금전을 법원의 최고에 따라 지급한다는 취지의 기한의 정함이 없는 지급보증위탁계약이 입찰자와 은행 등 사이에 체결된 사실을 증명하는 문서(경매보증보험증권)를 말합니다(「민사집행규칙」 제64조제3호 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제2조제1호).

▪ 매수신청보증의 제공을 다음과 같이 한 경우에는 입찰이 무효로 되므로 유의하시기 바랍니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제5항·제6항 및 별지 5).

매수신청보증 유형	무 효 사 유
현금·자기앞수표	• 제공한 금액이 정해진 매수신청보증금액에 미달하는 경우
보증서	• 보증서상 보험계약자의 이름과 입찰표상 입찰자 본인의 이름이 불일치하는 경우 • 보험가입금액이 매수신청보증액에 미달하는 경우 • 보증서상의 사건번호와 입찰표상의 사건번호가 불일치하는 경우 • 입찰자가 금융기관 또는 보험회사인 경우에 자기를 지급보증위탁계약의 쌍방 당사자로 하는 보증서를 제출한 경우 • 지급보증위탁계약상의 보증인이 「은행법」에 따른 금융기관 또는 보증보험업의 허가를 받은 보험회사가 아닌 경우

입찰 서류의 제출

▪ 기일입찰표의 작성이 끝나면 매수신청보증을 넣고 봉한 뒤, 날인한 매수신청보증봉투(흰색의 작은 봉투)와 기일입찰표를 함께 기일입찰봉투(황색의 큰 봉투)에 넣어 다시 봉하고 날인한 후 입찰봉투의 입찰자용 수취증 절취선상에 집행관의 날인을 받고 집행관의 면전에서 입찰자용 수취증을 떼어 내 따로 보관하고 기일입찰봉투를 입찰함에 투입합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제31조제5호).

※ 매수신청보증으로 보증서를 제출하는 경우에는 그 보증서를 매수신청보증봉투에 따로 넣지 않습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제31조제5호).

▪ 한편, 집행관은 입찰자의 자격흠결로 인한 분쟁이 생기지 않도록 입찰자의 본인 여부와 행위능력 또는 정당한 대리권의 여부에 대한 확인을 실시하는데, 이를 위해서 입찰자는 다음의 서류를 미리 준비해야 합니다(「민사집행규칙」 제62조제3항·제4항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제30조).

1. 본인이 입찰하는 경우에는 주민등록증이나 그 밖의 신분을 증명하는 서면
2. 법인이 입찰자인 경우에는 대표자의 자격을 증명하는 문서
3. 입찰자의 대리인인 경우에는 대리권을 증명하는 문서

기일입찰표에 흠이 있으면 어떻게 처리되나요?

기일입찰표에 흠이 있으면 개찰에서 제외될 수 있으니, 기일입찰표를 작성할 때는 세심한 주의가 필요합니다. 기일입찰표에 흠이 있는 경우에는 다음과 같이 처리됩니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 별지 3).

흠결사항	처리기준
입찰기일을 적지 않거나 잘못 적은 경우	입찰봉투의 기재에 따라 그 매각기일의 것임을 특정할 수 있으면 개찰에 포함
사건번호를 적지 않은 경우	입찰봉투, 매수신청보증봉투, 위임장 등 첨부서류의 기재에 따라 사건번호를 특정할 수 있으면 개찰에 포함
매각물건이 여러 개인데, 물건번호를 적지 않은 경우	개찰에서 제외. 다만, 물건의 지번·건물의 호수 등으로 적거나 입찰봉투에 기재가 있어 매수신청 목적물을 특정할 수 있으면 개찰에 포함
입찰자 본인 또는 대리인의 이름을 적지 않은 경우	개찰에서 제외. 다만, 고무인·인장 등이 선명해서 용이하게 판독할 수 있거나, 대리인의 이름만 기재되어 있으나 위임장·인감증명서에 본인의 기재가 있는 경우에는 개찰에 포함
입찰자 본인과 대리인의 주소·이름이 함께 적혀 있지만(이름 아래 날인이 있는 경우 포함), 위임장이 붙어 있지 않은 경우	개찰에서 제외
입찰자 본인의 주소·이름이 적혀 있고 위임장이 붙어 있지만, 대리인의 주소·이름이 적혀 있지 않은 경우	개찰에서 제외
위임장이 붙어 있고 대리인의 주소·이름이 적혀 있으나 입찰자 본인의 주소·이름이 적혀 있지 않은 경우	개찰에서 제외
한 사건에서 동일인이 본인인 동시에 다른 사람의 대리인이거나, 동일인이 2인 이상의 대리인을 겸하는 경우	쌍방의 입찰을 개찰에서 제외

입찰자 본인 또는 대리인의 주소나 이름이 위임장 기재와 다른 경우	이름이 다른 경우에는 개찰에서 제외. 다만, 이름이 같고 주소만 다른 경우에는 개찰에 포함
입찰자가 법인인 경우 대표자의 이름을 적지 않은 경우(날인만 있는 경우도 포함)	개찰에서 제외. 다만, 법인등기사항증명서로 그 자리에서 자격을 확인할 수 있거나, 고무인·인장 등이 선명해서 용이하게 판독할 수 있는 경우에는 개찰에 포함
입찰자 본인 또는 대리인의 이름 다음에 날인이 없는 경우	개찰에 포함
입찰가격의 기재를 정정한 경우	정정인(訂正印) 날인 여부를 불문하고, 개찰에서 제외
입찰가격의 기재가 불명확한 경우(예, 5와 8, 7과 9, 0과 6 등)	개찰에서 제외
보증금액의 기재가 없거나 그 기재된 보증금액이 매수신청보증과 다른 경우	매수신청보증봉투 또는 보증서에 따라 정해진 매수신청보증 이상의 보증제공이 확인되는 경우에는 개찰에 포함
보증금액을 정정하고 정정인이 없는 경우	매수신청보증봉투 또는 보증서에 따라 정해진 매수신청보증 이상의 보증제공이 확인되는 경우에는 개찰에 포함
하나의 물건에 대해 같은 사람이 여러 장의 입찰표를 제출한 경우	입찰표 모두를 개찰에서 제외
보증의 제공방법에 관한 기재가 없거나 기간입찰표를 작성·제출한 경우	개찰에 포함
위임장은 붙어 있으나 위임장이 사문서로서 인감증명서가 붙어 있지 않은 경우, 위임장과 인감증명서의 인영이 틀린 경우	개찰에서 제외. 다만, 변호사, 법무사가 임의대리인으로 입찰하는 경우 인감증명서가 붙어 있지 않더라도 개찰에 포함

입찰의 종결

입찰의 마감

▪ 입찰의 마감을 알리는 종이 울린 후 집행관이 이를 선언함으로써 입찰이 마감됩니다. 그러나 입찰표의 제출을 최고한 후 1시간이 지나지 않으면 입찰을 마감하지 못합니다(「민사집행규칙」 제65조제1항 단서 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제32조제2항).

▪ 입찰을 마감할 때까지 허가할 매수가격의 신고가 없는 경우에는 1회에 한해 집행관이 즉시 매각기일의 마감을 취소하고 같은 방법으로 매수가격을 신고하도록 최고할 수 있습니다(「민사집행법」 제115조제4항, 제5항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제35조제2항).

▪ 매수가격의 신고가 없어 바로 입찰을 마감하거나 두 번째 입찰에서도 매수가격의 신고가 없어 입찰을 최종적으로 종결하는 경우에 법원은 최저매각가격을 상당히 낮추고 새 매각기일을 정합니다(「민사집행법」 제119조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제35조제3항).

개찰

▪ 개찰은 입찰마감시각으로부터 10분 안에 시작됩니다(「부동산 등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제1항).

▪ 입찰자는 개찰에 참여할 수 있으며, 입찰자가 아무도 참여하지 않으면 법원의 서기관·법원사무관·법원주사 또는 법원주사보 등 상당하다고 인정되는 사람이 참여합니다(「민사집행규칙」 제65조제2항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제2항).

▪ 개찰할 때 집행관은 입찰자의 면전에서 먼저 기일입찰봉투만 개봉해서 기일입찰표에 따라 사건번호(필요 시에는 물건번호 포함), 입찰목적물, 입찰자의 이름 및 입찰가격을 부릅니다(「민사집행규칙」 제65조제3항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제3항).

▪ 현금이나 자기앞수표로 매수신청보증을 제공한 경우에 매수신청보증봉투는 최고의 가격으로 입찰한 사람의 것만 개봉해서 정해진 보증금액에 해당하는지를 확인합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제5항 전단).

※ 매수신청보증이 정해진 보증금액에 미달하는 경우에는 그 입찰자의 입찰이 무효로 되고, 차순위의 가격으로 입찰한 사람의 매수신청보증을 확인합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제5항 후단).

▪ 보증서로 매수신청보증을 제공한 경우에는 최고의 가격으로 입찰한 사람의 것만 정해진 보증금액에 해당하는지를 확인합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제6항 전단).

※ 보증서가 다음의 무효사유에 해당하는 경우에는 그 입찰자의 입찰이 무효로 되고, 차순위의 가격으로 입찰한 사람의 매수신청보증을 확인합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제33조제6항 후단 및 별지 5).

1. 보증서상 보험계약자의 이름과 입찰표상 입찰자 본인의 이름이 불일치하는 경우
2. 보험가입금액이 매수신청보증액에 미달하는 경우
3. 보증서상의 사건번호와 입찰표상의 사건번호가 불일치하는 경우
4. 입찰자가 금융기관 또는 보험회사인 경우에 자기를 지급보증위탁계약의 쌍방 당사자로 하는 보증서를 제출한 경우
5. 지급보증위탁계약상의 보증인이 「은행법」에 따른 금융기관 또는 보증보험업의 허가를 받은 보험회사가 아닌 경우

최고가매수신고인의 결정

▪ 개찰 결과 최고의 가격으로 입찰한 사람을 최고가매수신고인으로 정합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제1항 본문).

▪ 최고의 가격으로 입찰한 사람이 두 사람 이상일 경우에는 그 입찰자들만을 상대로 추가입찰을 실시해서 최고가매수신고인을 정하고, 이 경우 입찰자는 전의 입찰가격에 못미치는 가격으로는 입찰할 수 없습니다(「민사집행규칙」 제66조제1항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제1항 단서).

▹ 그러나 추가입찰의 자격이 있는 사람 모두가 추가입찰에 응하지 않거나 또는 종전 입찰가격보다 낮은 가격으로 입찰한 경우에는 그들 중에서 추첨을 통해 최고가매수신고인을 정하며, 두 사람 이상이 다시 최고의 가격으로 입찰한 경우에는 그들 중에서 추첨을 통해 최고가매수신고인을 정합니다(「민사집행규칙」 제66조제2항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제3항 전단).

▹ 이 때 입찰자 중 출석하지 않은 사람 또는 추첨하지 않은 사람이 있는 경우에는 법원의 서기관·법원사무관·법원주사 또는 법원주사보 등 상당하다고 인정되는 사람이 대신 추첨하게 됩니다(「민사집행규칙」 제66조제3항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제3항 후단).

공유자의 우선매수신고가 있으면, 최고가매수신고를 한 사람은 어떻게 되나요?

"우선매수신고"란 공유물지분의 경매에서 채무자가 아닌 다른 공유자가 매각기일까지(집행관이 매각기일을 종결한다는 고지를 하기 전까지) 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금액(법원이 달리 정하는 경우에는 그 금액)을 매수신청보증으로 제공하고 최고가매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 하는 것을 말합니다(「민사집행법」 제140조제1항, 「민사집행규칙」 제63조 및 제76조제1항).

공유자의 우선매수신고가 있으면 법원은 최고가매수신고가 있더라도 공유자에게 최고가매수신고가격과 같은 가격으로 매각으로 허가해야 하며, 다른 매수신고가 없으면 최저매각가격으로 매각을 허가해야 합니다(「민사집행법」 제140조제1항·제2항 및 「민사집행규칙」 제76조제2항).

이 경우 최고가매수신고인은 차순위매수신고인으로 보게 되는데, 그 매수신고인은 집행관이 매각기일을 종결한다는 고지를 하기 전까지 차순위매수신고인의 지위를 포기할 수 있습니다(「민사집행법」 제140조제4항 및 「민사집행규칙」 제76조제3항).

차순위매수신고인의 결정

▪ 차순위매수신고는 집행관에게 최고가매수신고인이 대금지급기한까지 그 의무를 이행하지 않으면 자기의 매수신고에 대해 매각을 허가해 달라는 취지의 신고를 하는 것을 말합니다(「민사집행법」 제114조제1항).

▪ 최고가매수신고액에서 매수신청보증을 뺀 금액을 넘는 금액으로 매수신고를 한 사람으로서 차순위매수신고를 한 사람은 차순위매수신고인이 됩니다(「민사집행법」 제114조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제4항 전단).

▪ 차순위매수신고를 한 사람이 두 사람 이상인 경우에는 매수신고가격이 높은 사람을 차순위매수신고인으로 정하고, 신고한 매수가격이 같은 경우에는 추첨으로 차순위매수신고인을 정합니다(「민사집행법」 제115조제2항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제4항 후단).

입찰의 종결

▪ 집행관은 최고가매수신고인의 성명과 그 가격을 부르고 차순위매수신고를 최고한 뒤, 적법한 차순위매수신고가 있으면 차순위매수신고인을 정해 그 성명과 가격을 부른 다음 입찰절차가 종결되었음을 고지합니다(「민사집행법」 제115조제1항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제35조제1항).

▪ 매수가격의 신고가 없는 경우에는 매각기일을 마감하고, 법원이 「민사집행법」 제91조제1항의 규정에 어긋나지 않는 한도에서 최저매각가격을 상당히 낮추고 새 매각기일을 정합니다(「민사집행법」 제119조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제35조).

매수신청보증의 반환

▪ 입찰절차의 종결이 고지되면 최고가매수신고인과 차순위매수신고인을 제외한 다른 입찰자는 매수의 책임을 벗게 되고, 즉시 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청할 수 있습니다(「민사집행법」 제115조제3항).

▪ 매수신청보증으로 금전 또는 자기앞수표를 제공한 경우에는 입찰자용 수취증과 주민등록증(본인 여부 확인용)을 제출해서 매수신청보증을 즉시 반환받을 수 있습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제40조제1항).

▪ 매수신청보증으로 보증서를 제공한 경우에는 입찰자용 수취증과 주민등록증을 제시해서 본인 여부를 확인받은 후 보증서를 반환받을 수 있습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제44조제1항제1호).

기일입찰의 절차도

기일입찰의 절차



3.2.2. 기간입찰의 절차

입찰표의 작성

기간입찰 참여자의 입찰표 기재내용

▪ 기간입찰에 참여하려는 사람은 기간입찰표를 작성해야 하는데, 그 기재내용은 다음과 같습니다(「민사집행규칙」 제62조제2항부터 제6항까지 및 제71조).

1. 사건번호와 부동산의 표시
2. 입찰자의 이름과 주소
3. 대리인을 통해 입찰을 하는 경우에는 대리인의 이름과 주소
4. 입찰가격: 입찰가격은 일정한 금액으로 표시해야 하며, 다른 입찰가격에 대한 비례로 표시할 수 없습니다(「민사집행규칙」 제62조제2항 후단). 예를 들어, 입찰가격을 '100,000,000원'의 형식으로 기재하는 것은 가능하지만, '최고가매수인이 제출한 금액의 1.2배'라고 기재하는 것은 불가능합니다.
5. 공동으로 입찰하는 경우에는 각자의 지분

※ 입찰표는 한번 제출하면 철회·변경·교환이 허용되지 않습니다. 또한, 기재사항이 정확하지 않으면 개찰에서 제외될 수 있으므로 신중히 작성해야 합니다(「민사집행규칙」 제62조제6항, 제71조, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제22조, 제37조제3항, 별지 2 및 별지 4).

※ 기간입찰표, 기간입찰봉투, 입금증명서, 공동입찰신고서, 공동입찰자목록은 법원 집행과 및 집행관 사무실에 비치되어 있습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제14조제2항).

매수신청보증의 제공 및 입찰 서류의 제출

매수신청보증의 제공

▪ 입찰자는 매각물건의 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금액(법원이 달리 정할 수도 있음)을 매수신청의 보증으로 제공해야 합니다(「민사집행법」 제113조, 「민사집행규칙」 제63조 및 제71조).

▪ 매수신청보증은 다음의 방법으로 제공할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제70조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제16조제1항).

1. 입금증명서
2. 보증서

※ **"입금증명서"**란 법원의 예금계좌에 일정액의 금전을 입금했다는 내용으로 금융기관이 발행한 증명서를 말하며, **"보증서"**란 은행 등이 입찰자를 위해 일정액의 금전을 법원의 최고에 따라 지급한다는 취지의 기한의 정함이 없는 지급보증위탁계약이 입찰자와 은행 등 사이에 체결된 사실을 증명하는 문서(경매보증보험증권)를 말합니다(「민사집행규칙」 제64조제3호 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제2조제1호·제2호).

▪ 매수신청보증의 제공을 다음과 같이 한 경우에는 입찰이 무효로 되므로 유의하시기 바랍니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제37조제4항 및 별지 5).

무효사유
보증서상 보험계약자의 이름과 입찰표상 입찰자 본인의 이름이 불일치하는 경우
보험가입금액이 매수신청보증액에 미달하는 경우
보증서상의 사건번호와 입찰표상의 사건번호가 불일치하는 경우
입찰자가 금융기관 또는 보험회사인 경우에 자기를 지급보증위탁계약의 쌍방 당사자로 하는 보증서를 제출한 경우
지급보증위탁계약상의 보증인이 「은행법」에 따른 금융기관 또는 보증보험업의 허가를 받은 보험회사가 아닌 경우

입찰 서류의 준비

▪ 기간입찰표의 작성이 끝나면 다음의 서류와 함께 기간입찰봉투에 넣어 봉함을 한 후, 기간입찰봉투의 겉면에 매각기일을 적습니다(「민사집행규칙」 제69조, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제18조 및 제19조).

1. 입금증명서 또는 보증서
2. 매수신청인의 자격 증명을 위한 서류

- 개인이 입찰하는 경우에는 주민등록등·초본
- 법인의 대표자 등이 입찰하는 경우에는 법인등기사항증명서
- 법정대리인이 입찰하는 경우에는 가족관계증명서
- 임의대리인이 입찰하는 경우에는 대리위임장
- 인감증명서(인감증명을 갈음하여 사용할 수 있는 본인서명사실확인서와 전자본인서명확인서의 발급증 포함), 변호사·법무사가 임의대리인으로 입찰하는 경우에는 인감증명서 첨부 생략 가능
- 2인 이상이 공동입찰하는 경우에는 공동입찰신고서, 공동입찰자목록

입찰 서류의 제출

▪ 기간입찰봉투는 집행관에게 직접 제출하거나 등기우편으로 제출할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제69조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제18조).

※ 관할 집행관 사무실은 [대법원 법원경매정보 홈페이지 이용안내란의 집행기관(http://www.courtauction.go.kr/)에서 확인할 수 있습니다.

▪ 기간입찰봉투를 집행관에게 직접 제출하려는 경우에는 입찰기간 중의 평일 9:00부터 12:00까지, 13:00부터 18:00까지 사이에 집행관 사무실에 접수하고 입찰봉투접수증을 교부받습니다. 만일, 정해진 접수시간에 제출하지 못한 경우에는 당직근무자에게 제출할 수도 있습니다(「민사집행규칙」 제69조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제20조).

▪ 기간입찰봉투를 우편으로 제출하려는 경우에는 입찰기간 개시일 00:00부터 종료일 24:00까지 접수되어야 합니다(「민사집행규칙」 제69조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제21조).

<유용한 법령정보 7>

- 기간입찰표나 기간입찰봉투에 흠이 있으면 어떻게 처리되나요?

· 기간입찰표나 기간입찰봉투에 흠이 있으면 접수가 되지 않을 수 있으며, 접수가 되더라도 개찰에서는 제외될 수 있으니 기간입찰표를 작성하고 등기우편으로 부칠 때까지 세심한 주의가 필요합니다.

· 기간입찰표와 기간입찰봉투 및 첨부 서류에 흠이 있는 경우에는 다음과 같이 처리됩니다.

<기간입찰표의 유·무효 처리기준> (「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 별지 4)

흠결사항	처리기준
매각기일을 적지 않거나 잘못 적은 경우	입찰봉투의 기재에 따라 그 매각기일의 것임을 특정할 수 있으면 개찰에 포함
사건번호를 적지 않은 경우	입찰봉투, 보증서, 입금증명서 등 첨부서류의 기재에 따라 사건번호를 특정할 수 있으면 개찰에 포함
매각물건이 여러 개인데, 물건번호를 적지 않은 경우	개찰에서 제외. 다만, 물건의 지번·건물의 호수 등을 적거나 보증서, 입금증명서 등 첨부서류의 기재에 따라 특정할 수 있는 경우에는 개찰에 포함
입찰자 본인 또는 대리인의 이름을 적지 않은 경우	개찰에서 제외. 다만, 고무인·인장 등이 선명해서 용이하게 판독할 수 있거나, 대리인의 이름만 기재되어 있으나 위임장·인감증명서에 본인의 기재가 있는 경우에는 개찰에 포함
입찰자 본인과 대리인의 주소·이름이 함께 적혀 있지만(이름 아래 날인이 있는 경우 포함) 위임장이 붙어 있지 않은 경우	개찰에서 제외
입찰자 본인의 주소·이름이 적혀 있고 위임장이 붙어 있지만, 대리인의 주소·이름이 적혀 있지 않은 경우	개찰에서 제외
위임장이 붙어 있고, 대리인의 주소·이름이 적혀 있으나, 입찰자 본인의 주소·이름이 적혀 있지 않은 경우	개찰에서 제외

한 사건에서 동일인이 입찰자 본인인 동시에 다른 사람의 대리인이거나, 동일인이 2인 이상의 대리인을 겸하는 경우	쌍방의 입찰을 개찰에서 제외
입찰자 본인 또는 대리인의 주소나 이름이 위임장 기재와 다른 경우	이름이 다른 경우에는 개찰에서 제외. 이름이 같고 주소만 다른 경우에는 개찰에 포함
입찰자가 법인인 경우 대표자의 이름을 적지 않은 경우(날인만 있는 경우도 포함)	개찰에서 제외. 다만, 법인등기사항증명서로 그 자리에서 자격을 확인할 수 있거나, 고무인·인장 등이 선명하며 용이하게 판독할 수 있는 경우에는 개찰에 포함
입찰자 본인 또는 대리인의 이름 다음에 날인이 없는 경우	개찰에 포함
입찰가격의 기재를 정정한 경우	정정인(訂正印) 날인 여부를 불문하고, 개찰에서 제외
입찰가격의 기재가 불명확한 경우(예, 5와 8, 7과 9, 0과 6 등)	개찰에서 제외
보증금액의 기재가 없거나 그 기재된 보증금액이 매수신청보증과 다른 경우	보증서 또는 입금증명서에 따라 정해진 매수신청보증 이상의 보증제공이 확인되는 경우에는 개찰에 포함
보증금액을 정정하고 정정인이 없는 경우	보증서 또는 입금증명서에 의해 정해진 매수신청보증 이상의 보증제공이 확인되는 경우에는 개찰에 포함
하나의 물건에 대해 같은 사람이 여러 장의 입찰표 또는 입찰통부를 제출한 경우	입찰표 모두를 개찰에서 제외
보증의 제공방법에 관한 기재가 없거나 기일입찰표를 작성·제출한 경우	개찰에 포함
위임장은 붙어 있으나 위임장이 사문서로서 인감증명서가 붙어 있지 않은 경우, 위임장과 인감증명서의 인영이 다른 경우	개찰에서 제외. 다만, 변호사, 법무사가 임의대리인으로 입찰하는 경우 인감증명서가 붙어 있지 않더라도 개찰에 포함
매각물건이 여러 개인데 입찰표에는 물건번호를 특정해서 기재했으나 보증서에는 물건번호 기재가 누락된 경우	집행법원이 정한 보증금액과 비교해서 해당 매각물건에 관해 발행된 보증서라는 것이 명백한 경우 개찰에 포함
입금증명서와 함께 붙어 있는 법원보관금 영수필통지서에 보관금종류가 기간입찰 매수신청보증금으로 기재되어 있지 않고 경매예납금 등으로 기재된 경우	개찰에 포함시키고, 집행관은 취급점에 법원보관금 종류 정정 통지서를 작성해서 즉시 통지하고 납입여부를 확인

<기간입찰봉투의 유·무효 처리기준> (「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 별지 1)

흠결사항	처리기준
기간입찰봉투(이하 “입찰봉투”라 함)가 입찰기간 개시 전 제출된 경우	① 직접 제출: 접수하지 않음 ② 우편 제출: 입찰기간 개시일까지 보관하다가 개시일에 접수
입찰봉투가 입찰기간 종료 후 제출된 경우	① 직접 제출: 접수하지 않음 ② 우편 제출: 접수는 하나, 개찰에는 불포함
입찰봉투가 봉인되지 않은 경우	① 직접 제출: 봉인해서 제출하도록 함 ② 우편 제출: 접수는 하되, 개찰에는 불포함. 다만, 날인만 누락된 경우에는 개찰에 포함
비치된 입찰봉투 이외의 봉투가 사용된 경우	① 직접 제출: 접수하지 않음 ② 우편 제출: 개찰에 포함
입찰봉투에 매각기일의 기재가 없는 경우	① 직접 제출: 접수하지 않음 ② 우편 제출: 접수는 하되, 개찰에는 불포함
입찰봉투가 등기우편 이외의 방법으로 송부된 경우	접수는 하되, 개찰에는 불포함
입찰표가 입찰봉투에 넣어지지 않고 우송된 경우	접수는 하되, 개찰에는 불포함
입찰봉투가 집행관 이외의 사람을 수취인으로 해서 우송된 경우	접수하고, 그 중 입찰봉투가 봉인된 채로 집행관에게 회부된 경우에 한해 개찰에 포함
입찰봉투가 법원에 접수되어 집행관 등에게 회부된 경우	① 법원에 접수된 일시가 입찰기간 내인 경우 개찰에 포함 ② 법원에 접수된 일시가 입찰기간을 지난 경우 접수는 하되, 개찰에는 불포함
집행관 등 또는 법원직원이 입찰봉투를 착오로 개찰기일 전 개봉한 경우	즉시 다시 봉한 후 개찰에 포함
집행관 등이나 법원 이외의 사람에게 제출된 경우	접수는 하되, 개찰에는 불포함
접수인과 기간입찰접수부 등재 없이 입찰함에 투입된 경우	개찰에 불포함

<첨부서류 등에 흠이 있는 경우의 처리기준> (「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 별지 2)

흠결사항	처리기준
입금증명서 또는 보증서, 법인등기사항증명서, 가족관계증명서, 공동입찰자목록이 같은 입찰봉투에 함께 봉함되지 않고 별도로 제출된 경우	① 직접 제출: 접수하지 않음 ② 우편 제출: 접수하되, 개찰에 불포함
입금증명서 또는 보증서, 법인등기사항증명서, 가족관계증명서, 공동입찰자목록이 누락된 경우	개찰에 불포함
주민등록등·초본이 누락되거나 발행일이 입찰기간 만료일 전 6개월을 초과하는 경우	개찰에 포함
대표자나 관리인의 자격 또는 대리인의 권한을 증명하는 서면으로서 관공서에서 작성하는 증명서, 대리위임장 및 인감증명서가 누락되거나 발행일이 입찰기간 만료일 전 6개월을 초과한 경우	개찰에 불포함. 다만, 변호사, 법무사가 임의대리인으로 입찰하는 경우 인감증명서가 붙어 있지 않더라도 개찰에 포함

매각기일에 출석

매각기일에 경매법정에 출석

▪ 매각기일에는 개찰절차가 진행됩니다. 입찰자는 개찰에 참여할 수 있으므로 원하는 경우에는 매각기일에 경매법정에 출석하면 됩니다(「민사집행규칙」 제65조제2항, 제71조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제37조제1항 본문).

▪ 최고 가격으로 입찰한 사람이 둘 이상인 경우에는 그 입찰자들만을 상대로 기일입찰의 방법으로 추가입찰을 실시하는데, 매각기일에 출석하지 않으면 이 추가입찰 자격이 부여되지 않습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제38조제1항 및 제2항).

▪ 집행관은 매각기일이 열리는 장소의 질서유지를 위해서 필요하다고 인정하는 경우에는 그 장소에 출입하는 사람의 신분을 확인할 수 있으며(「민사집행규칙」 제57조제1항), 매각장소의 질서유지를 위해 어느 하나에 해당한다고 인정되는 사람에 대해서는 매각장소에 들어오지 못하도록 하거나 매각장소에서 내보낼 수 있으므로 각별히 유의해야 합니다(「민사집행법」 제108조).

1. 다른 사람의 매수신청을 방해한 사람
2. 부당하게 다른 사람과 담합하거나 그 밖에 매각의 적정한 실시를 방해한 사람
3. 위 1. 또는 2.의 행위를 교사(敎唆)한 사람
4. 민사집행절차에서의 매각에 관해 다음의 죄로 유죄판결을 받고 그 판결확정일부터 2년이 지나지 않은 사람: 「형법」 제136조, 「형법」 제137조, 「형법」 제140조, 「형법」 제140조의2, 「형법」 제142조, 「형법」 제315조, 「형법」 제323조, 「형법」 제324조, 「형법」 제324조의2, 「형법」 제324조의3, 「형법」 제324조의4, 「형법」 제324조의5, 「형법」 제324조의6, 「형법」 제325조, 「형법」 제326조 및 「형법」 제327조

입찰의 종결

개찰

▪ 집행관은 매각기일에 입찰함을 경매법정으로 옮긴 후, 입찰자의 면전에서 입찰함을 엽니다. 입찰자는

개찰에 참여할 수 있으며, 입찰자가 아무도 참여하지 않으면 법원의 서기관·법원사무관·법원주사 또는 법원주사보 등 상당하다고 인정되는 사람이 참여합니다(「민사집행규칙」 제65조제2항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제37조제1항).

▪ 개찰할 때 집행관은 입찰자의 면전에서 먼저 기간입찰봉투를 개봉해서 기간입찰표에 따라 사건번호(필요시에는 물건번호 포함), 입찰목적물, 입찰자의 이름 및 입찰가격을 부릅니다(「민사집행규칙」 제65조제3항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제37조제2항).

▪ 매수신청보증은 최고의 가격으로 입찰한 사람의 것만 개봉해서 정해진 보증금액에 해당하는지를 확인합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제37조제4항 본문).

▪ 입금증명서상 입금액이 정해진 보증금액에 미달하거나 보증서가 아래의 무효사유에 해당하는 경우에는 그 입찰자의 입찰이 무효로 되고, 차순위의 가격으로 입찰한 사람의 매수신청보증을 확인합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제37조제4항 단서 및 별지 5).

1. 보증서상 보험계약자의 이름과 입찰표상 입찰자 본인의 이름이 불일치하는 경우
2. 보험가입금액이 매수신청보증액에 미달하는 경우
3. 보증서상의 사건번호와 입찰표상의 사건번호가 불일치하는 경우
4. 입찰자가 금융기관 또는 보험회사인 경우에 자기를 지급보증위탁계약의 쌍방 당사자로 하는 보증서를 제출한 경우
5. 지급보증위탁계약상의 보증인이 「은행법」에 따른 금융기관 또는 보증보험업의 허가를 받은 보험회사가 아닌 경우

최고가매수신고인의 결정

▪ 개찰 결과 최고의 가격으로 입찰한 사람을 최고가매수신고인으로 합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제38조제1항 본문).

▪ 최고의 가격으로 입찰한 사람이 두 사람 이상일 경우에는 그 입찰자들만을 상대로 기일입찰의 방법으로 추가입찰을 실시해서 최고가매수신고인을 정합니다(「민사집행규칙」 제66조제1항, 제70조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제38조제1항 단서).

▹ 그러나 추가입찰의 자격이 있는 사람 모두가 추가입찰에 응하지 않거나 또는 종전 입찰가격보다 낮은 가격으로 입찰한 경우에는 그들 중에서 추첨을 통해 최고가매수신고인을 정하며, 두 사람 이상이 다시 최고의 가격으로 입찰한 경우에는 그들 중에서 추첨을 통해 최고가매수신고인을 정합니다(「민사집행규칙」 제66조제2항, 제71조, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제38조제3항 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제3항 전단).

▹ 이 때, 입찰자 중 출석하지 않은 사람에게는 추가입찰 자격이 부여되지 않습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제38조제2항 전단).

▹ 집행관은 출석한 사람들로 하여금 기일입찰의 방법으로 추가입찰을 실하고, 출석한 사람이 한 사람인 경우 그 사람에 대해서만 추가입찰을 실시합니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제38조제2항 후단).

차순위매수신고인의 결정

▪ 최고가매수신고액에서 매수신청보증을 뺀 금액을 넘는 금액으로 매수신고를 한 사람으로서 차순위매수신고를 한 사람은 차순위매수신고인이 됩니다(「민사집행법」 제114조, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제4항 및 제38조제3항).

▪ 차순위매수신고를 한 사람이 두 사람 이상인 경우에는 매수신고가격이 높은 사람을 차순위매수신고인으로

정하고, 신고한 매수가격이 같은 경우에는 추첨으로 차순위매수신고인을 정합니다(「민사집행법」 제115조제2항, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제34조제4항 및 제38조제3항).

입찰의 종결

▪ 집행관은 최고가매수신고인의 성명과 그 가격을 부르고 차순위매수신고를 최고한 뒤, 적법한 차순위매수신고가 있으면 차순위매수신고인을 정해 그 성명과 가격을 부른 다음 입찰절차가 종결되었음을 고지합니다(「민사집행법」 제115조제1항, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제35조제1항 및 제39조제1항).

▪ 매수가격의 신고가 없는 경우에는 매각기일을 마감하고, 법원이 「민사집행법」 제91조제1항의 규정에 어긋나지 않는 한도에서 최저매각가격을 상당히 낮추고 새 매각기일을 정합니다(「민사집행법」 제119조, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제39조제2항).

매수신청보증의 반환

▪ 입찰절차의 종결이 고지되면 최고가매수신고인과 차순위매수신고인을 제외한 다른 입찰자는 매수의 책임을 벗게 되고, 즉시 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청할 수 있습니다(「민사집행법」 제115조제3항).

▪ 매수신청보증을 미리 법원보관금으로 납부하고 그 입금증명서를 제공한 경우에는 은행 등 법원보관금 취급점에서 그 금액을 반환받을 수 있습니다. 즉, 취급점은 세입세출외현금출납공무원으로부터 환급지시사항을 받으면 제1영업일 이내에 법원보관금납부서에 기재된 예금계좌로 매수신청보증금을 입금해야 하고, 예금계좌로 입금이 되지 않은 경우에는 지체 없이 납부자에게 우편 또는 전화로 그 사실을 통지해서 환급이 이루어질 수 있도록 해야 합니다(「법원보관금취급규칙」 제21조의2).

▪ 매수신청보증으로 보증서를 제공한 경우에는 주민등록증을 제시해서 본인 여부를 확인받은 후 보증서를 반환받을 수 있습니다(「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제44조제1항제2호 및 제2항).

기간입찰의 절차도

기간입찰의 절차



4. 경매 물건의 매수

4.1. 매수 절차

4.1.1. 매수신고인의 경매 물건 보호 조치

경매 물건에 대한 침해행위 방지를 위한 조치

가격감소행위 등의 금지청구

▪ 압류채권자 또는 최고가매수신고인은 경매의 실효성을 확보하기 위해 채무자·소유자 또는 부동산의 점유자가 부동산을 훼손하는 등 부동산의 가격을 현저히 감소시키거나 감소시킬 우려가 있는 행위(이하 “가격감소행위 등”이라 함)를 하면 법원에 신청해서 매각허가결정이 있을 때까지 그 행위를 하는 사람에 대해 가격감소행위 등을 금지하거나 일정한 행위를 하도록 할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제44조제1항).

담보 제공

▪ 또한, 부동산을 점유하는 채무자·소유자 또는 부동산의 점유자로서 그 점유권원을 압류채권자·가압류채권자 또는 「민사집행법」 제91조제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 소멸하는 권리를 갖는 사람에 대해 대항할 수 없는 사람이 위의 가격감소행위 금지 등 명령을 위반하거나 가격감소행위 등을 하는 경우에 위 명령으로는 부동산 가격의 현저한 감소를 방지할 수 없다고 인정되는 특별한 사정이 있는 때에는 법원은 압류채권자 또는 최고가매수신고인의 신청에 따라 매각허가결정이 있을 때까지 담보를 제공하게 하고 그 명령에 위반한 사람 또는 그 행위를 한 사람에 대해 부동산의 점유를 풀고 집행관에게 보관하게 할 것을 명할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제44조제2항).

▸ 이에 관한 법원의 결정은 상대방에게 송달되기 전에도 집행할 수 있지만, 신청인에게 고지된 날부터 2주가 지나면 집행할 수 없습니다(「민사집행규칙」 제44조제7항 및 제8항).

▪ 이러한 법원의 결정에 대해서는 즉시항고할 수 있으며, 추후 사정이 변경되면 그 취소 또는 변경을 신청할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제44조제4항 및 제5항).

4.1.2. 법원의 매각허가여부 결정

매각결정기일의 결정 및 통지

매각결정기일의 결정

▪ 매각기일에 최고가매수신고인이 정해지면 통상 매각기일부터 1주 이내에 매각결정기일이 정해집니다(「민사집행법」 제109조제1항).

매각결정기일의 통지

▪ 매각기일이 종결된 후에 매각결정기일이 변경되면 등기우편의 방법으로 최고가매수신고인, 차순위매수신고인 및 이해관계인에게 변경된 매각결정기일이 통지됩니다(「민사집행규칙」 제73조).

매각허가여부의 결정

법원의 매각허가

▪ 법원은 매각결정기일에 출석한 이해관계인의 의견을 듣고, 매각불허가 사유가 있는지를 조사한 다음 매각허가결정 또는 매각불허가결정을 선고합니다(「민사집행법」 제120조제1항, 제123조 및 제126조제1항).

※ 이해관계인의 범위

▸ 경매절차의 이해관계인은 ① 압류채권자와 집행력 있는 정본에 따라 배당을 요구한 채권자, ② 채무자

및 소유자, ③ 등기부에 기입된 부동산 위의 권리자, ④ 부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 사람을 말합니다(「민사집행법」 제90조).

▪ 매각허가결정 또는 매각불허가결정은 그 선고를 한 때에 고지의 효력이 발생합니다(「민사집행법」 제126조 및 「민사집행규칙」 제74조).

매각허가결정

▪ 매각허가결정이 선고되면 매수인은 법원이 정한 대금지급기한 내에 매각대금을 지급해야 합니다(「민사집행법」 제142조제1항 및 제2항).

▹ 차순위매수신고인은 매수인이 대금을 모두 지급한 때 매수의 책임이 면제되므로 즉시 매수신청보증의 반환을 요구할 수 있습니다(「민사집행법」 제142조제6항).

▪ 매각대금을 전부 지급하면 매수인은 소유권 등 매각의 목적인 권리를 취득하게 됩니다(「민사집행법」 제135조).

매각불허가결정

▪ 법원은 직권으로 판단하거나 이해관계인의 이의신청이 정당하다고 인정되는 경우에 매각불허가결정을 합니다(「민사집행법」 제123조).

▪ 법원의 매각불허가 사유는 다음과 같으며, 이는 이해관계인의 이의신청사유와 동일합니다(「민사집행법」 제121조 및 제123조제2항).

1. 강제집행을 허가할 수 없거나 집행을 계속 진행할 수 없을 때
2. 최고가매수신고인이 부동산을 매수할 능력이나 자격이 없는 때(다만, 법원이 직권으로 판단하는 경우에는 능력 또는 자격의 흠이 제거되지 아니한 때에 한함)
3. 부동산을 매수할 자격이 없는 사람이 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 때(다만, 법원이 직권으로 판단하는 경우에는 능력 또는 자격의 흠이 제거되지 아니한 때에 한함)
4. 최고가매수신고인, 그 대리인 또는 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 사람이 「민사집행법」 제108조 각 호의 어느 하나에 해당되는 때
5. 최저매각가격의 결정, 일괄매각의 결정 또는 매각물건명세서의 작성에 중대한 흠이 있는 때
6. 천재지변, 그 밖에 자기가 책임을 질 수 없는 사유로 부동산이 현저하게 훼손된 사실 또는 부동산에 관한 중대한 권리관계가 변동된 사실이 경매절차의 진행 중에 밝혀진 때
7. 경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때

※ 이 외에도 법원은 여러 개의 부동산을 매각하는 경우에 한 개의 부동산의 매각대금으로 모든 채권자의 채권액과 강제집행비용을 변제하기에 충분하면 다른 부동산(다만, 일괄매각의 경우는 제외)에 대해 매각불허가결정을 합니다(「민사집행법」 제124조).

▪ 위의 사유로 매각을 허가하지 않고 다시 매각을 명하는 경우에는 법원이 직권으로 새 매각기일을 정해 매각절차를 새롭게 진행하게 됩니다(「민사집행법」 제125조제1항).

▪ 한편, 매각불허가결정이 선고되면 매수인과 매각허가를 주장한 매수신고인의 매수에 관한 책임이 면제되므로(「민사집행법」 제133조), 매수인과 매수신고인은 매수신청보증의 반환을 요구할 수 있습니다.

매각허가결정의 취소신청

매각허가결정의 취소신청

▪ 매각허가결정이 확정된 후에 천재지변, 그 밖에 자기가 책임질 수 없는 사유로 부동산이 현저하게 훼손된 사실 또는 부동산에 관한 중대한 권리관계가 변동된 사실이 밝혀지면 매수인은 대금을 낼 때까지 매각허가결정의 취소를 신청할 수 있습니다(「민사집행법」 제127조제1항 및 제121조제6호).

법원의 매각허가결정이 선고된 후에도 경매신청이 취하될 수 있나요?

경매를 신청한 채권자는 경매신청을 취하해서 해당 경매절차를 종료시킬 수 있습니다.
경매신청의 취하는 경매절차가 진행되는 동안 언제든지 할 수 있기 때문에 매수인 또는 매수신고인이 예상치 못한 손해를 입을 수 있습니다. 이를 방지하기 위해 「민사집행법」은 매수신고가 있기 전까지는 다른 사람의 동의를 받을 필요가 없지만, 매수신고가 있은 뒤에 경매신청을 취하하려면 최고가매수신고인 또는 매수인과 차순위매수신고인의 동의를 받도록 하고 있습니다(「민사집행법」 제93조제2항).

4.1.3. 매각허가결정에 대한 즉시항고 여부의 확인

즉시항고의 의의

"항고"란

▪ "항고"란 소송절차에 관한 신청을 기각한 결정이나 명령에 대한 불복신청 방법을 말합니다(「민사소송법」 제439조).

▪ 불복신청 기간에 제한이 없는 통상항고와 달리 즉시항고는 재판의 신속한 확정을 위해 불복신청 기간을 재판이 고지된 날부터 1주일(불변기간)로 제한하고 있습니다(「민사소송법」 제444조).

매각허가결정에 대한 즉시항고의 확인 필요성

▪ 법원의 매각허가결정에 대한 즉시항고서가 접수되면 항고심이 진행됩니다.

▪ 항고심이 진행되면 그 만큼 매각 절차가 지연되며, 매각대금을 납부한 경우에는 항고심이 진행되는 동안 그 대금을 돌려받을 수 없으므로 계획에 차질이 생길 수 있습니다. 따라서 매각허가결정이 되면 그 즉시 매각대금을 지급하기보다는 결정을 고지받은 날부터 1주일(즉시항고가 가능한 기간임) 정도 여유를 갖고 즉시항고가 있는지를 확인하는 것이 좋습니다.

매각허가여부의 결정에 대한 즉시항고

▪ 법원의 매각허부결정에 대해서 매각허가에 정당한 이유가 없거나 결정에 적은 것 외의 조건으로 허가해야 한다고 주장하는 매수인 또는 매각허가를 주장하는 매수신고인은 즉시항고를 할 수 있으며, 이해관계인 역시 매각허가여부의 결정에 따라 손해를 볼 경우에는 그 결정에 대한 즉시항고를 할 수 있습니다(「민사집행법」 제129조제1항 및 제2항).

  ▹ 그러나 다른 이해관계인의 권리에 관한 이유로는 항고를 제기할 수 없습니다(「민사집행법」 제122조 및 제131조제3항).

▪ 매각허가를 주장하는 매수신고인이 즉시항고를 하는 경우에 그 매수신고인은 자신이 매수신청을 한 가격에 구속됩니다(「민사집행법」 제129조제3항). 즉, 매수신고인은 자신이 제시한 매수신고가격에 구속되므로 그 가격 이하로는 매각허가를 주장할 수 없습니다.

즉시항고 절차

제기기간 및 관할 법원

▪ 즉시항고를 하려면 매각허가결정 또는 매각불허가결정을 고지받은 날부터 1주일 이내에 항고장을 원심법원(여기서는 매각허부결정을 한 법원)에 제출해야 합니다(「민사집행법」 제15조제2항).

항고장의 작성

▪ 항고장에는 항고이유를 적어야 하며, 항고이유를 적지 않은 경우에는 항고장을 제출한 날부터 10일 이내에 항고이유서를 원심법원에 제출해야 합니다(「민사집행법」 제15조제3항).

※ 항고이유서를 제출하지 않으면 그 즉시항고는 각하됩니다(「민사집행법」 제15조제5항).

▪ 항고이유는 원심법원의 매각허가결정 또는 매각불허가결정에 대한 취소나 변경을 구하는 사유를 구체적으로 적어야 하는데, 그 사유가 ① 법령위반인 경우에는 그 법령의 조항 또는 내용과 법령에 위반되는 사유를, ② 사실의 오인인 경우에는 오인에 관계되는 사실을 구체적으로 밝혀야 합니다(「민사집행법」 제15조제4항 및 「민사집행규칙」 제13조).

※ 항고이유가 위의 내용에 위반되면 그 즉시항고는 각하됩니다. 또한, 항고가 부적법하고 이를 보정할 수 없음이 분명한 경우에도 그 즉시항고가 각하되므로 유의하시기 바랍니다(「민사집행법」 제15조제5항).

보증금의 공탁

▪ 매각허가결정에 대해 항고를 하려는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 합니다(「민사집행법」 제130조제3항).

※ 항고를 제기하면서 보증을 제공했음을 증명하는 서류를 붙이지 않으면 그 항고가 각하되므로 유의하시기 바랍니다(「민사집행법」 제130조제4항).

항고심의 진행

▪ 항고법원은 항고장 또는 항고이유서에 적힌 이유에 대해서만 조사하되, 원심재판에 영향을 미칠 수 있는 법령위반 또는 사실오인이 있는지에 대해서는 직권으로 조사할 수 있습니다(「민사집행법」 제15조제7항).

▹ 항고법원은 필요한 경우에는 반대진술을 하게 하기 위해 항고의 상대방을 정할 수 있습니다(「민사집행법」 제131조제1항).

항고심의 효력

▪ 항고심에서 집행법원(원심법원)의 결정이 취소되면 해당 물건의 매각허가여부에 대한 결정은 항고법원이 아닌 원심법원이 합니다(「민사집행법」 제132조).

▪ 항고인이 항고를 취하하거나 항고법원에서 항고가 기각되면 집행법원의 원심대로 절차가 진행됩니다. 이 경우 항고인이 채무자와 소유자라면 그들이 제공한 보증금은 모두 배당금액에 산입되어 보증으로 제공한 금전이나 유가증권을 돌려줄 것을 요구할 수 없습니다(「민사집행법」 제130조제6항·제8항 및 제147조제1항제3호).

▹ 항고인이 채무자와 소유자 이외의 사람이라면 보증으로 제공한 금전이나 유가증권을 현금화한 금액 가운데 항고를 한 날부터 항고기각결정이 확정된 날까지의 매각대금에 대한 이자(연 12%)는 돌려줄 것을 요구할 수 없습니다(「민사집행법」 제130조제7항 본문·제8항 및 「민사집행규칙」 제75조).

※ 다만, 채무자 및 소유자 외의 사람이 항고인인 경우 보증으로 제공한 유가증권을 현금화하기 전에 그에 대한 매각대금지연이자를 지급하면 유가증권을 돌려줄 것을 요구할 수 있습니다(「민사집행법」 제130조제7항 단서).

4.1.4. 매수인의 매각대금 지급

매각대금의 지급

매각대금 지급기한의 통지

▪ 매각허가결정이 확정되면 법원은 매각허가결정이 확정된 날부터 1개월 안의 날(단, 경매사건기록이 상소법원에 있는 경우에는 그 기록을 송부받은 날부터 1월 안의 날)로 대금의 지급기한을 정하고 이를 매수인과 차순위매수신고인에게 통지합니다(「민사집행법」 제142조제1항 및 「민사집행규칙」 제78조).

▪ 매수인은 법원이 정한 대금지급기한까지 매각대금을 지급해야 합니다(「민사집행법」 제142조제2항).

매각대금의 지급방법

▪ 매각대금을 지급하려면 사건담임자(여기서는 법원담당공무원)로부터 법원보관금납부명령서를 교부받아 법원 지정 취급점에 매각대금을 납부하고 법원보관금영수증서를 교부받습니다(「법원보관금취급규칙」 제9조제3항, 제10조제1항 및 「법원보관금취급규칙의 시행에 따른 업무처리지침」 제8조제1항).

※ 각 법원별 지정 취급점은 「법원보관금취급규칙의 시행에 따른 업무처리지침」 별표 1에서 확인할 수 있습니다.

▪ 매수신청보증으로 금전을 제공한 경우에는 그 금액을 제외한 금액만 매각대금으로 지급하면 됩니다. 매수신청보증으로 금전 외의 것을 제공하고 그 보증액을 뺀 나머지 금액만 매각대금으로 지급한 경우에는 법원이 보증을 현금화해서 그 비용을 뺀 금액을 보증액에 해당하는 매각대금 및 이에 대한 지연이자(연 12%)에 충당하고, 모자라는 금액이 있으면 다시 대금지급기한을 정해 매수인이 낼 수 있도록 합니다(「민사집행법」 제142조제3항부터 제5항까지, 「민사집행규칙」 제75조 및 제80조제1항 전단).

※ 매수신청보증을 현금화하는 경우에는 보증을 제공한 사람이 그 현금화에 드는 비용을 부담합니다(「민사집행규칙」 제80조제1항 후단).

▪ 매수인은 매각조건에 따라 부동산의 부담을 인수할 수도 있고, 배당표의 실시에 관해 매각대금의 한도에서 관계 채권자의 승낙이 있으면 대금의 지급에 갈음해서 채무를 인수할 수 있습니다. 이 경우 매수인이 인수한 채무에 대해 이의가 제기되면 매수인은 배당기일이 끝날 때까지 이에 해당하는 대금을 내야 합니다(「민사집행법」 제143조제1항 및 제2항).

▪ 한편, 채권자가 매수인인 경우에는 매각결정기일이 끝날 때까지 법원에 신고하고 배당받아야 할 금액을 제외한 대금을 배당기일에 낼 수 있습니다. 만일, 매수인이 배당받아야 할 금액에 대해 이의가 제기되면 매수인은 배당기일이 끝날 때까지 이에 해당하는 대금을 내야 합니다(「민사집행법」 제143조제2항 및 제3항).

매각대금의 지급 효과

▪ 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 경매의 목적인 권리를 취득합니다(「민사집행법」 제135조).

▪ 매각대금이 지급되면 법원서기관·법원사무관·법원주사 또는 법원주사보는 매각허가결정의 등기사항증명서를 붙여 다음의 등기를 촉탁해야 합니다(「민사집행법」 제144조제1항).

1. 매수인 앞으로 소유권을 이전하는 등기
2. 매수인이 인수하지 않은 부동산의 부담에 관한 기입을 말소하는 등기
3. 경매개시결정등기를 말소하는 등기

▪ 차순위매수신고인은 매수인이 대금을 모두 지급한 때 매수의 책임을 벗게 되므로, 즉시 매수신청보증의 반환을 요구할 수 있습니다(「민사집행법」 제142조제6항).

▪ 매수인이 매각대금을 지급하면 법원은 배당기일을 열어 채권자에게 배당을 실시합니다(「민사집행법」 제145조).

매각대금의 미지급

차순위매수신고인에 대한 매각허가여부의 결정

▪ 매수인이 대금지급기한까지 매각대금을 지급하지 않은 경우에 차순위매수신고인이 있으면 법원은 차순위매수신고인에게 매각을 허가할 것인지를 결정해야 합니다. 그러나 대금지급기한(매수인이 제공한 금전 외의 매수신청보증을 현금화하고 매각대금 충당에 모자라는 차액을 지급하도록 정한 기한을 말함)을 다시 정한 경우에는 그렇지 않습니다(「민사집행법」 제137조제1항).

▪ 차순위매수신고인에 대한 매각허가결정이 있으면 매수인은 매수신청보증을 반환받을 수 없습니다(「민사집행법」 제137조제2항).

재매각

▪ 매수인이 대금지급기한 또는 다시 정한 대금지급기한까지 대금을 전부 지급하지 않았고, 차순위매수신고인이 없는 경우에는 법원이 직권으로 부동산의 재매각을 명해야 합니다. 재매각 절차에서는 종전에 정한 최저매각가격과 그 밖의 매각조건이 그대로 적용됩니다(「민사집행법」 제138조제1항 및 제2항)

▪ 매수인이 재매각기일의 3일 이전까지 대금과 그 지급기한이 지난 뒤부터 지급일까지의 대금에 대한 지연이자(연 12%) 및 절차비용을 지급하면 재매각 절차가 취소됩니다. 한편, 차순위매수신고인이 매각허가결정을 받고도 대금지급기한까지 매각대금을 지급하지 않으면 최고가매수신고인과 차순위매수신고인 중 위 금액을 먼저 지급한 매수인이 경매 물건의 소유권을 취득하게 됩니다(「민사집행법」 제138조제3항 및 「민사집행규칙」 제75조).

전의 매수인도 재매각 절차에 참여할 수 있나요?

재매각 절차는 대금지급기한까지 매수인이 대금을 지급하지 않아 실시되는 절차이므로 전의 매각절차에서 매수인으로 결정된 사람은 재매각 절차에 참여할 수 없습니다(「민사집행법」 제138조제4항). 전의 매수인은 재매각 절차에 참여할 수 없는 외에도 매수신청보증의 반환을 요구할 수 없습니다(「민사집행법」 제138조제4항). 다만, 재매각 절차가 취소되거나 경매신청이 취하된 경우에는 매수신청보증을 반환받을 수 있습니다.

5. 부동산의 취득

5.1. 매수인의 부동산 취득

5.1.1. 소유권 취득 및 세금 납부

소유권 등 권리의 취득

매각대금 지급에 따른 매각 목적인 권리의 취득

▪ 법원에서 정한 매각대금지급기한까지 매각대금을 지급하면 매수인이 종전의 소유자를 상대로 등기절차를 밟지 않더라도 매각의 목적인 권리를 취득합니다(「민사집행법」 제135조 및 「민법」 제187조 본문).

▪ 그러나 등기를 하지 않으면 부동산을 처분할 수 없으므로, 부동산의 소유권 등 권리를 취득했다면 그에 대한 등기를 하는 것이 좋습니다(「민법」 제187조 단서).

> ※ 매각의 목적인 권리는 전세권, 지상권 등 다양할 수 있지만, 소유권이 그 대부분을 차지하고 있습니다. 따라서 아래에서는 매각으로 인해 취득할 수 있는 권리 중 소유권을 중점적으로 살펴보겠습니다.

등기촉탁의 신청

▪ 매각대금이 지급되면 법원서기관·법원사무관·법원주사 또는 법원주사보(이하 "법원사무관 등"이라 함)는 매수인 앞으로 소유권을 이전하는 등기(소유권이전등기)와 매수인이 인수하지 않은 부동산의 부담에 관한 기입 및 경매개시결정등기를 말소하는 등기(말소등기)를 등기관에 촉탁합니다(「민사집행법」 제144조제1항).

▪ 등기촉탁을 위해 매수인은 다음의 서류를 법원사무관 등에 제출해야 합니다[대한민국 법원 법원경매정보(http://www.courtauction.go.kr)-경매지식-경매서식, 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제52조제2항 및 제52조의2].

1. 부동산소유권이전등기 촉탁신청서 1부
2. 부동산목록 4통
3. 부동산등기사항전부증명서 1통
4. 토지대장등본 1통
5. 건축물대장등본 1통
6. 주민등록등본 1통
7. 취득세 영수증: 이전
8. 등록면허세 영수증: 말소
9. 대법원수입증지: 이전 15,000원, 말소 1건당 3,000원(토지, 건물 각각임)
10. 말소할 사항(말소할 각 등기를 특정할 수 있도록 접수일자와 접수번호) 4부
11. 등기필증 우편송부신청서(매수인이 우편으로 등기필증을 송부받길 원하는 경우에 한함)
12. 매수인이 수인인 경우에는 등기필증 수령인 1인을 제외한 나머지 매수인들의 위임장 및 인감증명서

※ 등기사항증명서, 주민등록등(초)본, 토지대장 및 건물대장등본은 발행일로부터 3개월 이내의 것이어야 합니다. 또한, 등록세 영수필확인서 및 통지서에 기재된 토지의 시가표준액 및 건물의 과세표준액이 각 500만원 이상인 경우에는 국민주택채권을 매입하고 그 주택채권발행번호를 기재해야 합니다.

▪ 말소등기 및 소유권이전등기에 드는 비용은 매수인이 부담합니다(「민사집행법」 제144조제3항).

경매로 인해 부동산과 함께 종전의 영업자의 지위까지도 승계되는 경우가 있나요?

경매를 통해 부동산 등의 영업시설·설비를 전부 인수한 경우에는 부동산 등 해당 영업시설·설비에 대한 소유권 외에도 법령에 의해 종전의 영업자의 지위까지 매수인에게 승계될 수 있습니다.
영업시설·설비의 전부 인수로 종전의 영업자의 지위가 승계되는 경우는 다음과 같습니다.

1. 「건강기능식품에 관한 법률」에 따른 영업자(「건강기능식품에 관한 법률」 제11조제2항)
2. 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 따른 건설폐기물처리업자(「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제31조제2항)
3. 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 영업자(「게임산업진흥에 관한 법률」 제29조제3항)
4. 「공중위생관리법」에 따른 공중위생영업자(「공중위생관리법」 제3조의2제2항)
5. 「관광진흥법」에 따른 관광사업자(「관광진흥법」 제8조제2항제1호)
6. 「도시가스사업법」에 따른 도시가스사업자(「도시가스사업법」 제7조제2항)
7. 「먹는물관리법」에 따른 먹는물관련영업자(「먹는물관리법」 제25조제2항제1호)
8. 「사료관리법」에 따른 제조업자(「사료관리법」 제9조제2항)
9. 「석유 및 석유대체연료 사업법」에 따른 석유정제업자(「석유 및 석유대체연료 사업법」 제7조제2항제1호)
10. 「석탄산업법」에 따른 석탄가공업자(「석탄산업법」 제20조제2항)
11. 「소방시설공사업법」에 따른 소방시설업자(「소방시설공사업법」 제7조제2항제1호)
12. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설관리업자(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제32조제2항)
13. 「소음·진동관리법」에 따른 사업자(「소음·진동관리법」 제10조제2항)
14. 「물환경보전법」에 따른 사업자, 폐수처리업자(「물환경보전법」 제36조제2항제1호 및 제65조제2항제1호)
15. 「식품·의약품분야 시험·검사 등에 관한 법률」에 따른 식품 등 시험·검사기관 운영자(「식품·의약품분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제9조제2항제1호)
16. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」에 따른 액화석유가스 충전사업자, 액화석유가스 집단공급사업자, 액화석유가스 판매사업자, 액화석유가스 위탁운송사업자, 가스용품 제조사업자 및 액화석유가스 저장자(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제12조제2항제1호)
17. 「어장관리법」에 따른 어장정화·정비업 등록자(「어장관리법」 제19조제2항제1호)
18. 「소금산업 진흥법」에 따른 소금제조업자(「소금산업 진흥법」 제25조제2항제1호)
19. 「음악산업진흥에 관한 법률」에 따른 음반·음악영상물제작업자, 음반·음악영상물배급업자 및 노래연습장업자(「음악산업진흥에 관한 법률」 제23조제2항제1호)
20. 「응급의료에 관한 법률」에 따른 이송업자(「응급의료에 관한 법률」 제54조제2항제1호)

※ 그 밖에 다른 법령에서도 「민사집행법」의 경매 절차에 따른 영업자 지위 승계에 대해 규정하고 있으며, 자세한 내용은 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

부동산 세금의 납부

부동산 세금의 납부

▪ 경매를 통해 부동산을 취득한 경우에는 그에 따른 취득세, 인지세, 지방교육세 및 농어촌특별세 등을 납부해야 합니다.

> ※ 부동산 취득으로 인해 납부해야 하는 세금에 관한 자세한 사항은 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr) 『부동산 매매』의 <부동산 매매계약 후 처리-각종 세금 납부하기-매수인이 부담하는 세금>에서 확인할 수 있습니다.

취득세

▪ 취득세 산식

▹ 취득세는 부동산의 취득에 대해서 부과되는 지방세로 다음과 같이 산정합니다(「지방세법」 제8조제1항, 제10조 및 제11조제1항).

> 취득세 = 부동산 취득 당시의 가액 × 취득세의 표준세율

▹ 취득세의 표준세율은 1000분의 40(농지는 1000분의 30)입니다(「지방세법」 제11조제1항제7호).

▪ 취득세의 감면

▹ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

▹ 유상거래를 원인으로 2013년 1월 1일부터 2013년 6월 30일까지 취득한 주택이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 위의 취득세 산식에 따라 산출된 취득세를 경감받습니다(「지방세특례제한법」 제40조의2제1항 및 「지방세특례제한법 시행령」 제17조의2).

「지방세법」 (법률 제18655호로 개정되기 전의 것을 말함) 제10조에 따른 취득 당시의 가액	감경 정도	감경되는 경우
9억원 이하	산출한 취득세의 100분의 75를 감경	1. 1주택이 되는 경우 2. 이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양 및 그 밖의 사유로 인해서 다른 주택을 취득했으나 종전의 주택을 처분하지 못해 일시적 2주택이 되는 경우 ※ 위의 2.에 해당하는 경우, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내에 1주택으로 되지 않으면 경감된 취득세의 3분의 1을 추징함.
9억원 초과 12억원 이하	산출한 취득세의 100분의 50을 감경	1. 1주택이 되는 경우 2.이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양 및 그 밖의 사유로 인해서 다른 주택을 취득했으나 종전의 주택을 처분하지 못해 일시적 2주택이 되는 경우 3. 12억원 이하의 주택을 취득하여 위 2. 외의 다주택자가 되는 경우(9억원 이하의 주택 포함)
12억원 초과	산출한 취득세의 100분의 25를 감경	제한 없음

▹ 유상거래를 원인으로 2013년 7월 1일부터 2013년 12월 31일까지 「지방세법」 (법률 제18655호로 개정되기 전의 것을 말함) 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 9억원 이하인 주택을 취득해 ① 1주택이 되거나, ② 이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양, 그 밖의 사유로 인해서 다른 주택을 취득하였으나 종전의 주택을 처분하지 못하여 일시적 2주택이 된 경우에는 위의 취득세 산식에 따라 산출된 취득세의 100분의 50을 경감받습니다(「지방세특례제한법」 제40조의2 제2항 및 「지방세특례제한법 시행령」 제17조의5).

▹ 다만, 위 ②에 따라 일시적 2주택으로 취득세를 경감받고 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내 1주택이 되지 않은 경우 경감받은 취득세는 추징됩니다(「지방세특례제한법」 제40조의2제2항 단서).

※ 취득세 감면 내용은 2013년 1월 1일 이후 최초로 취득한 경우부터 적용됩니다(「지방세특례제한법」 부칙<법률11716호> 제2조).

인지세

▪ 인지세는 부동산의 취득과 관련해서 계약서와 그 밖에 이를 증명하는 증서를 작성하는 경우에 부과되는 세금으로 다음과 같이 산정합니다(「인지세법」 제1조, 제3조 및 「인지세법 시행규칙」 제3조).

기 재 금 액	세 액
1천만원 초과 ~ 3천만원 이하	2만원
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	4만원
5천만원 초과 ~ 1억원 이하	7만원
1억원 초과 ~ 10억원 이하	15만원
10억원 초과	35만원

지방교육세 및 농어촌특별세

▪ 이 외에도 부동산 취득에 따른 지방교육세(「지방세법」 제151조)와 농어촌특별세(「농어촌특별세법」 제5조)가 부과됩니다.

※ 「지방세법」 제6조의 적용 대상이 되는 농지 및 임야에 대한 취득세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다(「농어촌특별세법」 제4조제10호).

5.1.2. 소유권 방어를 위한 조치

소유권 방어를 위한 조치

부동산 관리명령

▪ **"관리명령"이란?**

▹ 법원의 매각허가결정이 선고된 후 매각대금을 지급하기 전까지 사이에 채무자·소유자 또는 점유자가 해당 부동산을 훼손하는 등 그 가치를 감소시키는 행위를 하면 매수인은 예상치 못한 손해를 볼 수 있습니다. 이런 경우에 매수인 또는 채권자는 법원에 부동산 관리명령을 신청해서 관리인에게 부동산의 관리를 맡길 수 있습니다(「민사집행법」 제136조제2항).

▪ **관리명령의 신청인**

▹ 관리명령은 매수인 또는 채권자가 신청할 수 있습니다(「민사집행법」 제136조제2항).

▪ **관리명령의 신청기간**

▹ 관리명령의 신청은 법원의 매각허가결정이 선고된 뒤부터 그 부동산을 인도받을 때까지 할 수 있습니다(「민사집행법」 제136조제2항).

▪ **관리명령의 집행**

▹ 법원의 관리명령으로 선임된 관리인은 매수인이 해당 부동산을 인도할 때까지 그 부동산을 관리합니다.

▹ 채무자·소유자 또는 점유자가 관리명령에 따르지 않는 등 부동산의 관리를 위해 필요한 경우에 법원은 매수인 또는 채권자의 신청에 따라 담보를 제공하게 하거나 제공하게 하지 않고 인도명령에 준하는 명령을 할 수 있습니다(「민사집행법」 제136조제3항).

부동산 인도명령

"인도명령"이란?

매수인이 매각대금을 지급하고 유효한 소유권을 취득했음에도 불구하고 채무자나 점유자가 해당 부동산을 계속 점유하고 있으면 예상치 못한 손해를 볼 수 있습니다. 이런 경우에 매수인은 법원에 부동산 인도명령을 신청해서 채무자·전소유자 또는 점유자로부터 그 부동산을 회복할 수 있습니다(「민사집행법」 제136조제1항 본문).

그러나 점유자가 매수인에게 대항할 수 있는 권원에 따라 점유하고 있는 것으로 인정되는 경우(예를 들어, 대항력을 갖춘 임차인 등)에는 인도명령을 신청할 수 없습니다(「민사집행법」 제136조제1항 단서).

인도명령의 신청인

인도명령은 매수인, 매수인의 상속인이나 합병회사와 같은 매수인의 일반승계인이 신청할 수 있습니다.

그러나 매매 등을 원인으로 매수인으로부터 소유권을 이전받은 특별승계인은 인도명령을 신청할 수 없습니다. 인도청구는 매수인에게 허용되는 경매절차상의 권리에 속하는 것이기 때문입니다(대법원 1966. 9. 10. 자 66마713 결정).

인도명령의 신청기간

인도명령의 신청은 매각대금을 낸 뒤 6개월 이내에만 할 수 있습니다(「민사집행법」 제136조제1항).

인도명령의 집행

법원의 인도명령이 있으면 채무자·소유자 또는 점유자는 해당 부동산을 매수인에게 인도해야 합니다.

채무자·소유자 또는 점유자가 인도명령에 따르지 않으면 매수인 또는 채권자는 집행관에게 그 집행을 위임할 수 있습니다(「민사집행법」 제136조제6항).

법원의 인도명령결정 전에 점유자가 제3자에게 그 점유를 이전하면 어떻게 처리해야 하나요?

인도명령을 신청한 후 법원이 인도명령을 결정하기 전에 현 점유자가 제3자에게 그 점유를 이전하면 인도명령의 상대방이 달라지므로 인도명령은 그 효력을 잃게 됩니다. 이 경우에는 매각대금을 낸 뒤 6개월 이전이라면 새로운 점유자를 상대방으로 해서 인도명령을 다시 신청할 수 있으며, 매각대금을 낸 뒤 6개월 이후라면 새로운 점유자를 상대방으로 해서 명도소송을 제기해야 합니다. 그러나 이 방법은 모두 시간과 비용이 더 들기 때문에 매수인의 입장에서는 어느 정도의 손해를 감수해야 합니다.
이를 방지하기 위해 인도명령을 신청하거나 명도소송을 제기할 때는 부동산 점유이전금지가처분을 함께 신청하는 것이 좋습니다. 부동산 점유이전금지가처분을 신청하면 현 점유자가 제3자에게 점유를 이전하는 것이 금지되므로 그 실효성을 확보하는데 도움이 될 수 있습니다(「민사집행법」 제300조제1항).
부동산 점유이전금지가처분 신청은 인도명령이나 명도소송을 관할하는 법원 또는 다툼의 대상이 있는 곳을 관할하는 지방법원에 하면 됩니다(「민사집행법」 제303조).

명도소송

"명도소송"이란?

인도명령 신청기간(매각대금을 낸 뒤 6개월 이내)이 지나거나 채무자·소유자 또는 점유자 등 인도명령 대상 이외의 사람이 해당 부동산을 점유하고 있는 경우에 매수인은 명도소송을 제기해서 그 부동산을 회복할 수 있습니다.

매각대금을 낸 뒤 6개월 이내에 인도명령 대상을 상대로 명도소송을 제기하는 것도 가능하지만 명도소송을 제기하는

것이 인도명령을 신청하는 것에 비해 시간과 비용이 더 든다는 점을 고려해야 합니다.

▪ **명도소송의 제기권자**

▹ 명도소송은 매수인, 매수인의 상속인이나 합병회사와 같은 매수인의 일반승계인이 제기할 수 있습니다.

▪ **명도소송의 제기기간**

▹ 인도명령과 달리 명도소송은 그 제기기간에 제한이 없습니다.

▪ **명도소송의 집행**

▹ 명도소송판결이 내려지고 집행문이 부여되면 강제집행을 해서 해당 부동산의 점유를 이전받을 수 있습니다(「민사집행법」 제24조 및 제30조제1항).

소유권 방어 예시

법정지상권이 있는 건물을 매수한 경우

▪ 일반적으로 토지와 건물을 함께 매수하는 것이 그 효용가치가 더 높고, 분쟁발생 확률도 낮을 뿐만 아니라 제3자에 대한 매매 등도 비교적 쉽게 이루어질 수 있습니다. 법정지상권이 설정된 건물은 그 처분 등이 어려울 수 있으므로 입찰에 참여하기 전에 이를 조사한 후 입찰 여부를 판단하는 것이 좋습니다.

> ※ **"법정지상권"이란?**
>
> - "법정지상권"이란 토지와 그 지상건물이 각각 다른 소유자에게 속한 경우에 건물소유자가 토지를 사용할 수 있는 권리를 말합니다. 법정지상권은 다음의 경우에 인정됩니다.
>
> 1. 대지와 건물이 동일한 소유자에게 속한 경우에 건물에 대해서만 전세권을 설정한 후 대지소유자가 변경된 경우: 이 경우 대지소유자의 특별승계인은 전세권설정자에 대해 지상권을 설정한 것으로 봅니다(「민법」 제305조제1항).
> 2. 저당물의 경매로 인해 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에게 속한 경우: 이 경우 토지소유자는 건물소유자에 대해 지상권을 설정한 것으로 봅니다(「민법」 제366조).
> 3. 토지와 그 위의 건물이 동일한 소유자에게 속한 경우에 그 토지나 건물에 대해 담보권 실행(「가등기담보 등에 관한 법률」 제4조제2항)을 통해 소유권을 취득하거나 담보가등기에 따른 본등기가 행해진 경우: 이 경우 건물의 소유를 목적으로 그 토지 위에 지상권이 설정된 것으로 봅니다(「가등기담보 등에 관한 법률」 제10조).
> 4. 입목의 경매나 그 밖의 사유로 인해 토지와 그 입목이 각각 다른 소유자에게 속하게 된 경우: 이 경우 토지소유자는 입목소유자에 대해 지상권을 설정한 것으로 봅니다(「입목에 관한 법률」 제6조제1항).
> 5. 동일한 소유자의 토지와 건물 중 어느 하나가 매매, 경매 등을 원인으로 해서 소유자가 달라진 경우: 이 경우 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없는 한 토지소유자는 건물소유자에 대해 지상권을 설정한 것으로 봅니다(대법원 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결, 대법원 1999. 11. 23. 선고 99다52602 판결).
>
> - 법정지상권의 존속기간은 석조·석회조·연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물인 경우에는 30년, 그 외의 건물인 경우에는 15년을 최단기간으로 봅니다(「민법」 제280조제1항제1호 및 제2호).
>
> - 법정지상권은 따로 등기하지 않아도 되지만, 추후 이를 처분하려면 등기를 해야 합니다(「민법」 제187조).

▪ 토지와 별개로 건물만 매수했다면 그 건물에 법정지상권이 설정되어 건물의 매수인을 보호해 줍니다. 즉, 매수인은

토지소유자와 별도의 토지이용계약을 하지 않고도 해당 토지를 이용할 수 있습니다. 이 때, 매수인이 이용할 수 있는 토지는 건물이 세워진 토지에 한정되지 않고, 그 건물의 사용을 위해 일반적으로 필요한 건물 주변의 토지를 포함합니다(대법원 1977. 7. 26. 선고 77다921 판결).

▪ 법정지상권이 설정된 경우에 건물소유자는 토지소유자에게 해당 토지에 대한 사용대가인 지료(地料)를 지급해야 합니다. 지료는 당사자의 합의에 따르며, 합의가 이루어지지 않으면 법원에 청구해서 정할 수 있습니다(「민법」 제305조제1항, 제366조 및 「가등기담보 등에 관한 법률」 제10조).

분묘가 있는 토지를 매수한 경우

▪ 산지 등에 분묘가 있으면 그 토지를 사용하는데 제한이 따를 수 있습니다. 따라서 입찰에 참여하기 전에 해당 토지에 분묘가 있는지와 있다면 몇 기(基)가 있는지, 분묘기지권(墳墓基地權)이 있는지 등을 조사한 후 입찰 여부를 판단하는 것이 좋습니다.

▪ 분묘가 있는 토지를 매수했다면 우선 그 분묘에 연고자가 있는지를 확인한 후 분묘기지권이 있는지를 살펴보아야 합니다.

※ "분묘기지권"이란 분묘를 수호하고 봉제사(奉祭祀)하는 목적을 달성하는 데 필요한 범위 내에서 다른 사람의 토지를 사용할 수 있는 권리로(대법원 2001. 8. 21. 선고 2001다28367 판결) 당사자 사이에 특별한 사정이 없으면 그 분묘가 존속하는 동안 계속 유지됩니다.

▪ 분묘기지권이 인정되는 경우에는 분묘 관계자와 이장에 관한 협의를 하는 것이 좋으나, 합의가 어려운 경우에는 분묘가 있는 부분의 땅을 분할해서 분묘 관계자에게 매도하는 방법도 생각해 볼 수 있습니다.

▪ 연고자가 없는 무연고 분묘이거나 분묘기지권이 없는 분묘인 경우에는 관할 특별자치도·시·군·구청에 개장허가를 신청해서 허가를 받은 후 분묘에 매장된 시신 또는 유골을 개장할 수 있습니다(「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항 및 「장사 등에 관한 법률 시행규칙」 제18조 참조).